

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB sont des zones dites urbanisées et équipées, de moyenne densité. Elles correspondent à l'extension immédiate du centre bourg et des hameaux anciens.

Ces secteurs d'habitat diffus à dominante pavillonnaire peuvent faire l'objet d'un développement modéré (par division parcellaire), ou d'une densification par l'urbanisation des parcelles vacantes. L'implantation des constructions pourra être adossée à l'une des deux limites séparatives.

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux, le long des axes de circulation.

Elle est caractérisée par :

- sa proximité directe aux différents centres ruraux de la commune
- une urbanisation, datant des dernières décennies, sous la forme d'habitat individuel diffus en bordure de voie,
- une prédominance de l'habitat avec la présence d'équipements publics,
- des secteurs encore vides.

La périphérie du centre-bourg présente un potentiel de développement intéressant qui permettrait de conforter la centralité du bourg tandis que l'extension des hameaux doit être contenue dans un souci de gestion durable et économe de l'espace.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

### ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles à destination de la fonction entrepôt.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.



5. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
2. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » ;
3. Les constructions nouvelles à usage agricole si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante.
4. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

Lors de l'ouverture d'une voie à la circulation automobile, on veillera à ce que son raccordement à la voirie existante ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne débouche pas à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

## ARTICLE UB.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires, pièce n° 6).

Si les terrains ne permettent pas un assainissement individuel respectueux de l'environnement, alors toutes nouvelles constructions ou rénovations sont interdites sauf si des mesures permettant de filtrer et d'évacuer les effluents sont prises (voir schéma d'assainissement).

En l'absence d'études géologiques sur des parcelles montrant leur capacité d'absorption et, en vertu du principe de précaution, les constructions et rénovations d'habitat sont interdites.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les



termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE UB.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, balcon non compris, doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière.

### **• Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :**

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, garage à vélo, etc...),
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées sur des limites séparatives. La distance de la construction à l'autre limite sera de 3 m minimum.

Les bâtiments existants ne respectant pas ces limites pourront toutefois être rénovés pour un usage d'habitation.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Pour les annexes qui pourront être implantées sur limite séparative.
- Pour les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre une nouvelle construction non accolée à l'habitation principale, situées sur une même propriété, doit être au moins égal à la hauteur totale du bâtiment principal diminuée de 1 m (H - 1), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

**Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- Pour toutes les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Pour les constructions à usage d'habitation : le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser **0,40**.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 m.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m à l'exclusion des superstructures techniques.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

#### Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.  
Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant

#### Façades

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doit être conservé.  
La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement.  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

#### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite).  
Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

#### Clôtures

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.  
Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie.  
D'une haie vive composée d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

#### Les monuments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

#### ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, non compris les dégagements nécessaires.

Dans l'ensemble des cas énumérés ci-dessous, l'accès à l'immeuble pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être possible sans difficulté particulière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement / logement
2. Pour l'aménagement de logements dans des locaux existants :
  - 1 place pour 2 logements créés



3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :
  - 1 place de stationnement / 60 m<sup>2</sup> de SHON
4. Pour les bâtiments culturels, restaurants et les hôtels :
  - Hôtel : 1 place pour 2 chambres
  - Bâtiments Culturels - Restaurant : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de SHON
5. Pour les commerces :
  - Inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : néant
  - Supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
6. Pour les établissements de soins (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite) :
  - 1 place pour 2 lits

**Modalités d'applications :**

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
  - Soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
  - Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
  - Soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Il s'agit de composer avec l'ambiance forestière ou viticole, en conservant l'existant.

**1. Les parcelles à proximité d'un paysage forestier :**

- sélection et préservation des essences arborées locales en fond de parcelle de préférence feuillues type chêne pédonculé ;
- sur la partie non constructible en bordure de la voie publique, les essences à préserver ont pour but de jouer un rôle dans la qualité de l'espace public permettant : d'encadrer la vue, de conserver à la route son ambiance forestière et d'unifier la séquence paysagère.

En façade, les haies seront de préférence libres pour rappeler la lisière forestière.

## 2. Les parcelles à proximité d'un paysage viticole :

Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

## 3. Caractéristiques communes

### 1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le documents graphiques.

### 2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface (sous réserve que la surface libre est supérieure à 15%) doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

### 3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.