

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond à l'ensemble des centres anciens de la commune : le bourg et les hameaux. Le règlement vise à préserver la structure traditionnelle du bâti mais une distinction peut être faite entre le bourg et les hameaux.

En effet, le centre bourg de Civrac-de-Blaye constitue le véritable noyau urbain historique. Il est caractérisé par :

- un espace bâti aggloméré constitué d'un ensemble de constructions en R.d.C ou en R+1, selon un front bâti plus ou moins régulier en alignement ou en recul par rapport aux rues sur lesquelles il s'accroche.
- une concentration des fonctions (commerces, services, équipements publics) qui fait du centre bourg le principal lieu de vie de la commune.
- la présence des principaux espaces publics de la commune (place Monument aux Morts notamment).

L'objectif consiste donc à préserver, renforcer et améliorer ces caractéristiques afin d'affirmer cette centralité principale.

Les centres des hameaux présentent approximativement la même qualité du bâti avec des alignements sur rue plus ou moins réguliers, des constructions mitoyennes. Ils représentent donc des centralités secondaires qu'il est important de préserver.

Les dispositions réglementaires prévues visent essentiellement à :

- conforter le caractère traditionnel du centre bourg et des centres des hameaux grâce à une densification du bâti dans le bourg et au comblement de dents creuses dans les hameaux
- conforter le centre bourg dans sa fonction de centralité, grâce à une densification du bâti et à un renforcement de son poids démographique.
- conforter l'attractivité du centre bourg en permettant les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces ou d'artisanat, de bureaux ou de services.
- offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

### **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. Une 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 UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

## **ARTICLE UA.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 agricoles 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 UA.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 interdits. 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 : 3,5 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 UA.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.

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)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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.

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).

### **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 UA.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus ;
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- la réalisation d'annexes tels que des abris de jardin ou piscines peuvent être construits au delà des 4 mètres de l'alignement par rapport à la voirie ;
- les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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 UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives et sur toute la largeur de l'unité foncière, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

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

- Pour les piscines, couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UA.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 collectif.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 mètres.

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 UA.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 UA.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.

- o 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 UA 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.
- 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 document graphique.

##### **2. 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 UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.