

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée de nombreux secteurs correspondant aux zones urbaines situées en milieu forestier : « Les Nines », « Les Tuilières », « Les Arrestieux », « La Garouille », « Le Lisey », « Fourest ».

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus, peu équipée. Les constructions seront implantées de préférence en ordre discontinu afin de conserver un caractère diffus à ce secteur.

Dans cette zone, il existe un site riche en vestiges archéologiques pour lequel il y a lieu de consulter la Direction des Antiquités Historiques avant tous travaux nécessitant des affouillements.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont

le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usages suivants :

- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- forestière,
- entrepôt.

1.2 – Les opérations à usage d'habitation.

1.3 - Les constructions à usage agricole à l'exclusion de l'extension et de la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole pour les exploitations existantes dans la zone.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, aires naturelles, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs (à caractère hôtelier).

1.6 - Les villages de vacances.

1.7 - Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.

1.8 - Les carrières et gravières.

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

1.10 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

1.11 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.12 - L'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les travaux, installations et aménagements (visés à l'article R.421-23. du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent

2.2 - Toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction ayant des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).

2.3 - Dans les zones d'isolement à bruit indiquées au plan, les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits.

2.4 - Les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.8 - L'ouverture d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - 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 muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

4.2 - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.3 - 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.

4.4 - 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 agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

4.6 - L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.7 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:

- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Eaux pluviales

4.8 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

4 – DEFENSE INCENDIE

4.10 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.12 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.13 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions seront implantées à 10m minimum de l'alignement.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de l'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de respecter, soit la marge de recul de la construction existante, soit la marge de recul précédemment définie ;

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

6.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées, avec une distance minimum de 3m entre la construction au point le plus proche des limites séparatives.

7.2 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

7.3 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50m.

7.4 - Les extensions en prolongement des constructions existantes déjà implantées en limite séparative sont autorisées, à condition qu'elle respecte un recul de 5m par rapport aux autres limites séparatives.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Si deux constructions ne sont pas contigües, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.
Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6m au faîtage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 9 m au faîtage.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.4 – La hauteur des annexes, non accolés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

11.2.2 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.

Constructions neuves

a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

11.2.5 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % et être situées dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

11.2.9 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

b) Murs

11.2.10 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.11 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.12 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

11.2.13 - Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

11.2.14 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

c) Clôtures

11.2.15 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75m.

Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement

Mode de réalisation

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de 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 UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - D'une manière générale, les espaces non bâtis doivent être plantés.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.3 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales (chênes, charmes, ...).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR