CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Cette zone est soumise à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent plan local d'urbanisme.

Elle est également soumise au risque de remontée de nappes phréatiques et d'inondation de sensibilité très faible à faible sur la majeure partie de la zone sauf au niveau du Gestas et du Landrin où les risques sont très élevés.

Les risques liés aux aléas « Mouvements de terrain et effondrements de carrières souterraines abandonnées » sont identifiés dans le porter à connaissance de l'Etat en date du 24/01/2018 (voir annexe du PLU) et reproduits sur le zonage graphique. Ce PAC précise les conditions de constructibilité suivant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Une étude du sous-sol liée à ces aléas doit être faite pour toute construction dans les zones à risque faible. Les zones à aléas moyen et fort sont inconstructibles. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement à la mairie et à 4 m minimum de l'axe de la voirie.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la règlementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat moyennement dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle les constructions sont en ordre discontinu. Cette zone correspond à l'enveloppe du bourg.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation du sol non soumises à conditions particulières est interdite.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'habitation :
  - Commerce et activités de services ;
  - Bureaux
  - Equipement d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins...), séparées de la construction principale sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol (hors piscine non couverte). Cependant, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² pour le local technique piscine ;
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;
- L'extension des constructions sous réserve du respect des prescriptions inscrites au présent PLU ;
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés

Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 16 m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

Les piscines (enterrées ou non) ne devront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Aucune construction autre qu'hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m des berges du Gestas et 20 m des berges du Landrin avec 1 m de surélévation du plancher par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Ces dispositions d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux sur des constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas modifier l'emprise au sol et de ne pas changer de destination.

Les annexes devront être implantées à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 5,50 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3,50 m pour les toitures terrasses ;
- 3,50 m au faîtage pour les annexes ;
- 3 m au faîtage pour les annexes en limite séparative.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- **Toitures** : les constructions nouvelles seront à deux pentes minimum, égales et symétriques. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Pour les toitures terrasses, elles devront être végétalisées. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde de teintes limitées au nuancier (se référer à l'annexe correspondante). Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé) ;
- **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les façades seront recouvertes d'enduis dans les tons de la pierre calcaire de Gironde (claire) conformément au nuancier joint en annexe. D'autres teintes pourront être admises dans la limite de 20% et sous réserve de leur insertion.

  Sont interdits :

  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
  - Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin…) ;

  Le bardage en bois naturel est autorisé.
- **Annexes** : sont autorisées les annexes traitées à l'identique des constructions principales ou en bois et une seule pente pour les annexes mitoyennes.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :

- Hauteur maximum de 1,60 m mesuré à partir du sol naturel ;
- Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40 m ;
- Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0,3 a minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la règlementation en vigueur suivant la destination des constructions :

- Constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement au moins doivent être aménagée sur la propriété (garage ou aire aménagée) ;
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement ;
- Transformation ou l'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Etablissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : la surface affectée au stationnement doit être égale à 40 % de la surface de vente. S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires ;
- Hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre ;
  - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Une aire libre de 5/5 m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et pour la sécurité routière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Section 3 – Equipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une bande d'accès.

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la règlementation en vigueur.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m^2) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m^3) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la règlementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront obligatoirement en souterrain, situées au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la communauté de communes.