

# ZONE UB

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB correspond aux quartiers essentiellement constitués de bâti ancien et situés en dehors du cœur de bourg. Ainsi le règlement tend à préserver les caractéristiques architecturales principales. On distingue deux sous-secteurs :

- le secteur **UBa** : ce secteur mixte (habitat, commerces, activités...) est principalement constitué des abords de la RN113. C'est un secteur central pour le dynamisme de la commune : ainsi le PLU tend à densifier cette partie de la ville pour favoriser son rayonnement ; le COS est plus élevé qu'en UBb, les hauteurs de constructions admises sont les mêmes qu'en zone UA.
- Le secteur **UBb** : il délimite les hameaux anciens principalement voués à l'habitat. L'implantation en semi-continu des futures constructions permettra de préserver les principales caractéristiques typologiques de l'habitat traditionnel.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- le camping – caravanning ;
- le stationnement au-delà de 8 jours des caravanes isolées, voitures, mobiles homes ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978) ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- les constructions à usage artisanal qui ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement urbain ;
- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, d'artisanat, sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage communal.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les 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 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Dans le cas d'opération groupée, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

#### **Voirie :**

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3.5 mètres en sens unique et 5 mètres en doubles sens.
- largeur minimale de plate-forme : 6.5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manoeuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

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

### **ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

## **Assainissement :**

### *Eaux usées :*

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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 pour les ensembles d'habitations. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

## **ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règle spécifique.

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

Hors agglomération, le long des voies de circulation importantes, un recul minimum est exigé pour les constructions :

Voie	Recul minimum pour les habitations	Recul minimum pour les autres constructions
RN 113	35	25
RD 115 en 2 <sup>e</sup> catégorie	25	20
RD 214 et 115 en 3 <sup>e</sup> catégorie RD 214 E6 en 4 <sup>e</sup> catégorie	15	15

Les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique compris entre 0 et 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis.

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

### **Marges latérales :**

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative au moins.

Des implantations différentes pourront néanmoins être admises :

- dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; un recul différent (identique, inférieur ou supérieur) pourra alors être admis ;
- dans le cas d'une limite avec l'emprise publique d'une largeur supérieure à 20 mètres ; une implantation discontinue est alors permise.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

### **Marges de fond de parcelles :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins 3.5m, ou sur la mitoyenneté.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limites séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4.5 mètres sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>. A défaut d'implantation sur ces limites, un recul minimum de 3 mètres sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des services publics, sous réserve d'en démontrer,

par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement ;

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres est exigé.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

### **ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :*

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain.

*REGLE APPLICABLE AUX ZONES UBb :*

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain.

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

*REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :*

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 10 m. La hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 8.5m.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : une note exposera l'impact du projet sur l'environnement

*REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBb :*

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 7 m. La hauteur à l'égout ne pourra dépasser 5.5m.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : une note exposera l'impact du projet sur l'environnement

### **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principes généraux :**

Le bâti ancien doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en s'appliquant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Ainsi les travaux effectués sur du bâti ancien devront veiller à préserver les qualités du bâtiment : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés...

Concernant les bâtiments dont plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, on veillera à apporter une attention similaire au traitement des différentes façades.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 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 par décret en Conseil d'Etat.

### **Projet architectural :**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...) ;
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :
  - o le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenues, supprimées et créées, les accès et les aires de stationnement prévus ;
  - o le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux

### **Volumétrie et Proportions :**

Les caractéristiques principales du bâti ancien devront être respectées ; les modifications ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...).

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes de la rue ou de l'espace public : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...).

### **Toiture :**

La **pen**te des toitures sera comprise entre 25% et 35%.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, avec de l'ardoise ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **Façades :**

Les façades existantes doivent être préservées dans la mesure du possible. La modification des éléments de décor des façades existantes (corniches, bandeaux, encadrements de baies, éléments de décor, éléments sculptés) doit participer à la mise en valeur de celles-ci. En cas de ravalement, il est procédé à la remise en état de la pierre sans adjonction d'enduit ou de peinture.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les climatiseurs implantés en saillie ;
- les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulant, rideaux de fer...) qui seront implantés à l'intérieur de la construction.

## Baies :

### *Le bâti ancien :*

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel.

La modification des baies existantes devra permettre de retrouver un aspect ancien : il conviendra de respecter les proportions pleins / vides.

Dès lors la création de nouvelles ouvertures pourra être interdite si celles-ci portent atteinte à la composition d'ensemble de la façade principale. Pour les nouvelles ouvertures, y compris pour les portes de garage, il conviendra donc de respecter les rythmes de composition horizontaux et verticaux du bâtiment existant.

### *Le bâti contemporain :*

Afin d'assurer une insertion optimale dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le site du cœur de bourg en prenant en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes. Les ouvertures devront donc respecter les proportions traditionnelles, les rythmes verticaux (séquences de travées, entre-axe des baies...) et horizontaux (hauteur des ouvertures).

## Aspects :

### *Le bâti ancien :*

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises.

Les **murs** : pierre, moellon, bois ou verre pourront être apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

Les **enduits** ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés.

Les **baies** pourront être de préférence en bois ou en métal ou d'aspects similaires.

### *Le bâti contemporain :*

Pour le bâti contemporain, ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

## Coloration :

### *Le bâti ancien :*

Les menuiseries seront de teinte claire (blanc cassé ou gris clair).  
Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.

### *Le bâti contemporain :*

Pour le bâti contemporain, ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents seront de couleur : blanche, grise claire, grise bleue, ocre rouge, ils pourront être en bois vernis ou

lasurés ; les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur sombre ; les garde-corps métalliques seront noirs, gris sombre, ou bleus très sombre.

#### **Clôtures :**

Pour les clôtures visibles depuis l'espace public sont autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les ferronneries de couleur sombre.

Sur les limites séparatives sont uniquement autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les haies végétales.

### **ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction
- Pour les hôtels et restaurants :
  - o une place de stationnement par chambre
  - o une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - o une place pour 2 emplois :
- Pour les établissements commerciaux
  - o une place de stationnement par véhicule utilitaire
  - o surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.



## **ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Un minimum de 30% de la superficie de la parcelle destinée à la construction doit être obligatoirement traité en espace vert planté d'arbre et d'arbustes d'essence locale.

## ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBa :*  
Le COS maximal est de 0,7.

*REGLE APPLICABLE A LA ZONE UBb :*  
Le COS maximal est de 0,3.