

VII) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX couvre une partie urbanisée du bourg de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel.

UX/1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		* Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et intégré dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
	<i>Hôtel</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	

	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.

Usages des sols	Interdits	Autorisés sous conditions particulières
<i>Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les camping-cars</i>	X	
<i>Les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</i>	X	
<i>Le camping et le stationnement isolé de caravanes</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés ou non</i>	X	

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRIF

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

UX/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.5 – La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- les constructions de moins de 0,60 m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;

- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.6 - L'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

2.7 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger au précédent alinéa.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.8 – La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2.9 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2.11 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi ou un acrotère.

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

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

FACADES

2.13 - Est interdit l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit.

2.14 - Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

2.15 - Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

2.16 - Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

TOITURES

2.17 - Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

2.18 - Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

2.19 - L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

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

2.21 - Les pentes seront comprises entre 33 et 40 %.

2.22 - Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas règlementée. Leur teinte sera dans les tons gris et non réfléchissant.

2.23 - Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- soit par du gravier ;
- soit par la pose de végétation.

2.24 - Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

CLÔTURES

2.25 - Seules sont autorisées les clôtures en grillage rigide doublé ou non d'une haie mélangée d'essences locales (ne présentant ni un caractère exotique, ni un caractère invasif). Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt...

2.26 - La hauteur des clôtures est limitée à 1,75 m.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

2.27 - Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires afin d'éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

2.28 - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

2.29 - Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.30 - L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 10 % de la superficie de l'emprise foncière.

Les plantations existantes seront conservées au maximum (avec une attention particulière le long de la zone UB et le long de la route de Saint-Vivien, afin de limiter la surexposition des bâtis) et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver autant que possible les arbres existants.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

STATIONNEMENT

2.31 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

2.32 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

UX/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.2 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation ;

3.3 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

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

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

ACCES

3.7 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.9 – Les chemins d'accès de plus de 30 mètres de profondeur sont interdits.

3.10 – Au-delà de 30 mètres de longueur, la desserte d'au moins 2 terrains ou 2 constructions est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.12 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.13 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

3.14 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3.15 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

3.16 – Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

- ***Eaux pluviales***

3.17 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Les constructions nouvelles devront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui seront enterrées ou intégrées à la construction. L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques extérieur (arrosage, jardinage...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

AUTRES RESEAUX

3.18 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

3.19 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.20 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.21 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.22 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

DEFENSE INCENDIE

3.23 - 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.

3.24 - En application de l'article L.134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3.25 - 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.

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