

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone affectée spécifiquement au lotissement récent de Miaille et La Baquère, en limite Est de la commune, afin de tenir compte de ses particularités.

La partie centrale du lotissement est soumise au risque de la crue centennale, ce qui a entraîné la création d'un secteur **UCi**.

Les bâtiments sont des habitations récentes, d'une hauteur moyenne de RDC+1 niveau, implantées au milieu de leur parcelle. Elles ont été construites soit en bande le long des voies, à l'intérieur du lotissement.

Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures à usage agricole.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

A - Hors secteur UCi, sont notamment autorisées les constructions ou installations suivantes :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone :
 - a) habitations,
 - b) équipements à usage collectif public et privé nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...),
 - d) bureaux et services.
2. Les constructions et installations annexes à l'habitation ainsi que celles liées aux activités de sports et de loisirs (piscines, tennis...).
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles soient considérées comme un service "usuel" des zones urbaines,

- qu'elles ne soient pas de nature à présenter des risques ou des nuisances inacceptables pour le voisinage et que ceux-ci puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (Cf. article UC 11).

4. La reconstruction des bâtiments existants, après sinistre, à Surface Hors Œuvre Brute égale. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UC 2 à UC 15.

5. Les aires de stationnement des véhicules, ainsi que les aires de sports et de loisirs ouverts au public.

B - En secteur UCi, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ne sont admis que :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone :

- a) habitations, et les constructions et installations annexes à l'habitation ainsi que celles liées aux activités de sports et de loisirs (piscines, tennis...),
- b) équipements à usage collectif public et privé nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...),
- c) bureaux et services,
- d) l'extension des bâtiments existants,

Ces constructions sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- d'établir le niveau des planchers habitables au-dessus de la cote de la crue de référence centennale,
- de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
- d'assurer la sécurité des personnes,
- de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- de ne pas entreposer de produits polluants.

2. Les ouvrages de lutte contre les inondations.

3. Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

4. Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas augmenter les risques :

- les travaux d'entretien et de gestion courants,
- les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
- la reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre

qu'une inondation, la reconstruction à Surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UC 2 à UC 15.

- les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

A - Hors secteur UCi, ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les établissements industriels ou d'entrepôts commerciaux.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole .
- c) Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UC 1.
- f) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de récupération de verre, plastique, papier....
- g) 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.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
- i) Les carrières et gravières.
- j) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

B - En secteur UCi, sont interdites :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC 1.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m (bande d'accès) et une largeur inférieure à 3,50 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m. Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En secteur UCi, les accès doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

2. VOIRIE

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.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir au minimum 8 m d'emprise. Les autres voies devront avoir au minimum 6 m d'emprise.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas excéder une longueur de 50 m. Elles doivent comporter, soit dans leur partie terminale, soit sur le terrain d'assiette du projet, une aire de giration permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

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

En secteur UCi, les voies doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

ARTICLE UC 4 - Réseaux divers

1. 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 être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) 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 agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

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

En secteur UCI, le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En secteur UCI, le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de **800 m²**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante et dont le terrain d'assiette ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation, au nu du mur de façade, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du domaine public, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative voisine,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- **en secteur UCI,** pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

3. TOUTEFOIS, les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

4. Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, une implantation différente pourra être admise à condition de conserver l'alignement existant.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

6. En secteur UCI, une implantation différente pourra être admise pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 4 mètres de tout point des constructions.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- **en secteur UCi**, pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation à édifier ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 mètres, mesurée au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES PARCELLES DEJA CONSTRUITES

a) Bâti ancien existant

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

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toitures,
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures,
- les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs).
- **toitures :**
 - * Les pentes de toitures pourront excéder 37 % lorsqu'il s'agira de travaux concernant un bâtiment existant présentant, de par sa conception même, une pente plus marquée (bâti fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle notamment).
 - * Les couvertures seront en tuiles canal de réemploi ou en tuiles canal de ton vieilli. Elles seront mises en place en pose traditionnelle.
 - * D'autres matériaux (ardoises...) pourront être employés dès lors qu'ils correspondent à l'état d'origine du bâtiment.

Toute autre disposition, comme ajout contemporain, sera appréciée sur dossier (volet paysager du permis) ou par entretien avec le Service Départemental d'Architecture.

b) Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs doivent utiliser des matériaux d'aspects identiques à ceux de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que l'espace environnant.

Les constructions isolées à toiture à une pente sont interdites, sauf si elles sont implantées en limite séparative avec faitage sur cette limite.

3. DISPOSITIONS POUR LES PARCELLES NON CONSTRUITES

a) Constructions de type traditionnel

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, en limitant notamment le nombre des angles présents sur la ligne de faitage des constructions,
- la forme et la proportion des percements,

- toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles terre cuite de couleur vieillie, de modèle canal ou romane canal.
- Les constructions autres que les habitations et les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. Le modèle et la couleur des tuiles seront identiques à celles de l'habitation.
- Les vérandas en extension pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- murs :

- matériaux : en parement extérieur, les matériaux à utiliser seront les pierres de Gironde, les bardages verticaux en bois naturels ou peints.

Est interdit l'emploi de tout matériau d'imitation des matériaux visés ci-dessus, tels que faux bois, fausse brique et fausse pierre, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- enduits : pour les enduits devront être utilisés le ton "Pierres de Gironde".
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc....., doivent utiliser des matériaux d'aspects identiques à ceux de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que l'espace environnant.

b) Constructions de type contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, une attention particulière devra être apportée à son insertion dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Le volet paysager devra argumenter des choix faits, tout particulièrement s'il y a covisibilité avec le monument historique et/ou avec le bâti ancien (c'est-à-dire que le bâtiment neuf puisse être vu **en même temps** que le monument ou le bâti ancien).

4. CLOTURES

- La hauteur maximale de la clôture sur voies ne devra pas excéder 1,50 m.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments (Cf. alinéa 3. a., ci-dessus).

▪ **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- pour la reconstruction à l'identique de murs existants ne répondant pas aux critères de hauteur ci-dessus.
- pour la réparation, la restauration et l'extension de clôtures existante de type muret en moellons. Celles-ci seront traitées à l'identique pour respecter une des caractéristiques du paysage barsacais.

▪ **En secteur UCi**, les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

ARTICLE UC 12 - Stationnement des véhicules

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.

2. MODE DE REALISATION

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.
- **En secteur UCi**, les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à **0,25**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, repris par l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, une possibilité de dépassement du C.O.S. est admise, dans la limite de 20 %, pour la construction de logements sociaux.

Lorsque l'application des articles UC 1 à UC 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S, le dépassement de ce dernier n'est autorisé que dans le cas de reconstruction après sinistre, à Surface Hors Œuvre Brute égale.

□□□