

## **CHAPITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK**

### CARACTERE DE LA ZONE UK

La zone UK, située à l'Est du territoire communal au lieu-dit "Jauguet-Sud", autorise l'installation de constructions légères de loisirs et de terrains aménagés de camping et de caravanage.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION OU 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 UK 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis**

#### **Ne sont autorisées que les constructions ou installations suivantes :**

1. Les résidences mobiles à demeure, bungalows ou appartements sous forme de parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage,
2. Les constructions à usage d'habitation : logements de fonction, gardiennage, liées aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent,
3. Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière,
4. Les constructions liées à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).
5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées à l'alinéa 1 précédent.
6. Les 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,...).
7. 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 UK 2 à UK 15.

## **ARTICLE UK 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UK 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UK 1.

## **SECTION II**

### **CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UK 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 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.

##### **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.

## **ARTICLE UK 4 - Desserte- par les réseaux**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie 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).

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

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

#### 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).

### **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.

## **ARTICLE UK 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UK 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1.** Les constructions ou résidences mobiles, ainsi que les emplacements de tente et de caravane doivent être implantées selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

**2. Toutefois**, une implantation différente pourra être autorisée :

- 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.

### **ARTICLE UK 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance minimum de 5 m par rapport à ces limites.

**2. Toutefois**, une implantation différente pourra être autorisée :

- 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.

### **ARTICLE UK 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UK 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE UK 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 édifier ne peut excéder 4,50 m, mesurée à l'égout du toit et 6 mètres, mesurée au faîtage.

#### **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 UK 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<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> 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 faîtage 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 faîtage 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.

#### **ARTICLE UK 12 - Stationnement**

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.

#### **ARTICLE UK 13 - Espaces libres, 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 doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans le respect des contraintes ci-dessus, les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UK 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**ARTICLE UK 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

□□□