

V) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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 :

La zone UE couvre des entités urbaines communales dont la vocation principale est de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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

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

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>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 règlement écrit du 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).

UE/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 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (ouvertes ou public) existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul, permettant de garantir une circulation fluide et sécurisée des véhicules.

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et fossés.

2.2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de contraintes techniques avérées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.3 - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres ;
- soit selon un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

2.4 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.5 - 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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.6 – Non réglementé

EMPRISE AU SOL

2.7 – Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9m au faîte.

2.8 – Non réglementé.

2.9 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

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.

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

2.13 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...).

2.14 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîte sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

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

Volumétrie

2.15 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

2.16 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

2.17 - Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

2.18 – Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

2.19 – Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent dérogées à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

2.20 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

Toitures

2.21 – Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites

2.22 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

2.23 - 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.

2.24 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 % sauf pour les vérandas.

2.25 - Des matériaux différents peuvent être admis pour les vérandas et pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

2.26 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
- les plaques fibrociment ;
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

2.27 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.28 - Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

2.29 - Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte). La hauteur des annexes ne pourra excéder 4m au faîte.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

2.30 - 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 pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, plantations, etc...).

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

2.31 - 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, tuiles photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée.

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

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

2.33 – Non réglementé

STATIONNEMENT

2.34 - 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 à mobilité réduite.

2.35 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 4 des Dispositions Générales.

UE/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 retournelement 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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.9 - 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.

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

EAU POTABLE

3.11 - 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

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

- ***Eaux usées domestiques***

3.13 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.14 - 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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 30 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

3.15 - 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.

3.16 - 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.

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

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

3.19 - 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

3.20 - 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.

3.21 - 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 ; Cette obligation peut être portée 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.