



CHAPITRE I

REGLEMENT applicable a la ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de grande qualité patrimoniale, à vocation mixte d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes: commerces, artisanat, bureaux, services, caractérisée par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu.

Sa délimitation correspond au périmètre de protection des Monuments Historiques (modifié comme l'autorise la loi SRU de décembre 2000), donc au périmètre au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) s'applique sur certains secteurs de la zone UA. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- la création d'établissements industriels,
- les constructions à usage agricole,
- les campings et caravanings ainsi que le stationnement et le garage collectif ou isolé de caravanes, ou mobil-homes,
- les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction

- les carrières et les extractions de matériaux
- les dépôts de véhicules
- les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPR,
- les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont les suivantes :

- la création d'entrepôts commerciaux, lorsqu'ils ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage d'artisanat, lorsqu'elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...) , à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès pouvant générer un risque sur la voie publique ou qui sont incompatibles avec un aménagement public (rue piétonne,...) seront interdits.

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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des 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 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Voie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- . largeur minimale de chaussée: 5 mètres,
- . largeur minimale d'emprise: 8 mètres.

S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- . largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- . largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

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.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - 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.

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

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 et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

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

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des façades ainsi constitué.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, pour le marché couvert ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

● *Les constructions nouvelles seront implantées :*

- ✓ - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ - soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 4 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une piscine, d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 50 cm la plus haute des constructions immédiatement voisines.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 .

Travaux sur le bâti ancien

Le parti architectural du projet devra respecter le caractère du bâti ancien, en particulier la composition des façades, et répondre aux prescriptions suivantes :

⇒ Revêtements de façade : ils seront réalisés dans le même appareil et le même ton que les façades existantes, soit en maçonnerie de pierre de taille, soit en maçonnerie de moellons, éventuellement enduite à la chaux et sable du pays.

Une attention particulière sera apportée au choix de l'enduit, et aux joints.

⇒ Proportion des ouvertures : elles seront plus hautes que larges.

Dans le cas particulier des devantures commerciales, elles devront respecter les proportions anciennes (rectangulaires ou voûtées).

⇒ Menuiseries :

Elles seront de teinte claire, de préférence en bois.

L'aluminium anodisé sera admis.

Les linteaux des baies ne devront pas rester apparents dans le cas d'utilisation de fer ou béton.

Ils seront revêtus dans le matériau de façade.

⇒ Ferronneries : les balcons, barreaudages et grilles de porte seront peints en noir.

⇒ Couvertures : elles seront réalisées avec les matériaux traditionnels suivants : tuiles creuses de Gironde (type canal) ou tuiles plates, de tons vieillis.

Cependant, pourront être admis dans certains cas, l'ardoise ou la tuile mécanique dite « de Marseille ».

Les toitures-terrasses ne seront admises que sur une faible surface.

⇒ Clôtures : en règle générale, elles devront respecter l'harmonie et la continuité des clôtures voisines, ne pas dépasser une hauteur de 2 m, et seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Travaux en bâti ancien (extensions ou constructions nouvelles juxtaposées au bâti ancien)

Les mêmes prescriptions que celles visées ci-dessus sont applicables.

En outre, seront observées, les dispositions suivantes :

⇒ les toitures : seront conçues à deux pentes avec faîtage parallèle au long pan. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que dans le cas de « maison de maître » à étage.

⇒ les couvertures seront réalisées :

- dans le cas d'extension, avec des matériaux identiques à celui de l'immeuble existant
- dans le cas de constructions nouvelles, soit avec les matériaux traditionnels visés ci-dessus, soit encore à l'aide de tuiles canal, ou de tuiles romanes canal, ou de tuiles double canal, de tons vieillis.

Constructions nouvelles à usage collectif, isolées par rapport au bâti ancien

Elles pourront présenter un parti architectural résolument moderne.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

⇒ pour les bâtiments à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

⇒ pour tous les autres usages :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

EXTRAIT REGLEMENT MODIFIE ZONE UA Article UA10

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Les constructions nouvelles seront implantées :

- ✓ - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ - soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 4 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une piscine, d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 50 cm la plus haute des constructions immédiatement voisines.

Toutefois, pour les immeubles dont la façade sur rue excède 7 m, des séquences architecturales par trame de 3,5 m à 12 m pourraient être créées avec différents niveaux de toiture, sans que la hauteur de chaque trame ne dépasse de plus de 50 cm la plus haute des constructions immédiatement voisines.

EXTRAIT REGLEMENT ZONE UA

Modification Article UA 12

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

⇒ pour les bâtiments à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

⇒ pour tous les autres usages :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas de non réalisation d'aires de stationnement,

quand le constructeur ne justifie pas :

- de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou
- de l'acquisition de places dans un parc privé voisin, ou
- de la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 300 m

Le pétitionnaire devra s'acquitter d'une participation financière dont le montant sera indiqué sur les autorisations d'occupation du sol

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.