

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB
--

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne de services et d'activités d'accompagnement, dans laquelle les bâtiments seront construits en ordre continu et discontinu, et dans laquelle seront autorisés les petits collectifs.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
- 3/ les installations et travaux divers :
 - dépôts de véhicules,
 - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
- 7/ le talutage autour des immeubles.

ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

1. les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de commerce ou d'artisanat.
2. les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitations,
3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves :
 - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptables pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
4. les installations et travaux divers :
 - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public, - aires de stationnement ouvertes au public.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. lorsqu'elles sont situées lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
7. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.
8. **la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès direct sur une voirie publique ou privée

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, etc ...

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable 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 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes départementales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

Bande d'accès

Les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée.

Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur minimale 5 m.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Assainissement :

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UB.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Reculs minimum à respecter

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe des Routes Départementales RD1250 et RD1010. Toutefois, pour les zones situées dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des autres Routes Départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics.

Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, un recul différent de ceux fixés dans le cas général pourra être autorisé ou imposé, dans une limite comprise entre 1,5 et 5 m de recul dans les cas suivants :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un ilot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...).
- De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public.
- A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.

Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.

Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.

Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) supérieure ou égale à la « demie-hauteur » ($H/2$) de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.

Toutefois, les annexes peuvent être implantées :

- ☐ soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée.
- ☐ soit "à proximité" afin de préserver une végétation intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les

bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m.

Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une distance moindre de celle fixée dans le cas général pourra être autorisée ou imposée ; cette distance sera portée à 4 m dans les cas suivants :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un ilot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...).
- De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public.
- A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 %.

Cette disposition ne s'applique pas pour la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme suit :

La hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 m), sauf si la surélévation présente une surface de 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-dechaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional, et sept mètres (7 m) au faîtage.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- ☐ simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs,
- ☐ lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- ☐ Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- ☐ les pentes de toit seront inférieures à 37 %,
- ☐ les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...)

Sont interdits :

- ☐ les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Ile de France, périgourdine, etc.),
- ☐ les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc.),
- ☐ les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.), ☐ tous les pastiches,
- ☐ les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc, les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- ☐ les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : le vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif et bleu clair, le rouge, le jaune, le noir, le marron foncé et le gris foncé.

□ En ce qui concerne les clôtures :

□ En façade de voie :

a) Murs de clôtures en façade de voies supportant une importante circulation
:

Ces voies sont les suivantes : Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.

En façade de ces voies seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage, ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton, celles-ci devront être teintées dans la masse, ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

b) Murs de clôtures en façade des autres voies :

Ne sont autorisés que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m

□ Murs entre voisins :

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement. Le nombre de places de stationnement sera toutefois adapté aux besoins de la construction.

2) pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local.

Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients ...).

3) Pour les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher du local.

Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients ...).

4) Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre

5) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera cependant adapté aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant quotidiennement les constructions de manière permanente (personne travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients ...)

Il pourra de même être exigé en fonction des besoins, un espace de stationnement, pour les transports collectifs, et une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.

6) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues
Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

7) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 30 % de cette superficie doivent être des espaces verts de pleine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 25 % de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 - Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10 % au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.