

## ZONE UA

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de PUJOLS-SUR-CIRON et les hameaux de Mareuil, Le Blanc, Jean Dubos.

Cette zone comprend un secteur de carrières, ainsi qu'un secteur inondable (Dossier Départemental des Risques Majeurs — DDRM).

#### ARTICLE UA 0 – RAPPELS

##### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

**Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L311-5)**

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **En secteur de carrières uniquement aucune construction n'est autorisée.**

En dehors du secteur de carrières, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - Industriel
  - agricole.
- b) Les terrains de camping, les terrains de stationnement de caravanes, les Habitations Légères de Loisirs et les mobil- homes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules.
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, de bureaux, sont admises.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions, adaptées au cas par cas :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- c) L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dans la zone.
- d) Les annexes et abris de jardin dès lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante dans la zone.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1,7°) sans changement de destination.

<b>ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
--

### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par 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 de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les accès aux RD 114 et 116 seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voie dans le cadre de l'application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

### VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3m50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6m50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

- Eaux usées :

#### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement autonome (non collectif)**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans des fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

- Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

### **RÉSEAUX DIVERS :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Lorsque le mode d'implantation imposé est l'alignement, la continuité du bâti peut être assurée également par un mur haut, existant ou à créer, ou par un élément d'architecture, pourvu que la volumétrie générale soit préservée. La construction principale peut alors être implantée librement par rapport à l'alignement.
- b) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- c) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- d) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- e) D'autres bâtiments, et notamment des annexes, peuvent alors être édifiées librement par rapport à l'alignement.

- f) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement aménagées à usage collectif.
- g) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- a) Lorsque le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

- b) Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

**Cette disposition n'est pas applicable aux annexes, sauf les piscines qui devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.*

*Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.*

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3 mètres 50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ANNEXES**

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

### **TOITURES**

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont emprises entre 30% et 40%.

Pour toutes les constructions, les couvertures seront en matériaux de type canal ou similaire.

En dehors du périmètre de protection d'un monument historique, les toitures terrasses sont autorisées.

### **MATÉRIAUX APPARENTS**

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée, employée à nu,
- tout matériau non revêtu d'un enduit.

Les peintures ou revêtements seront de ton pierre.

### **CLOTURES**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, ils pourront être rehaussés d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non règlementé

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

Non règlementé