

## CHAPITRE 5 - ZONE UE

Le règlement met en œuvre les objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fait partie intégrante du présent règlement.

*Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements collectifs (d'intérêt collectif, scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, cimetière, centre de secours, ...) et leurs activités complémentaires commerciales ou non.*

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### ***Constructions***

**1.1** - Les constructions à destination d'habitation ; à l'exception des logements des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

**1.2** - Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### ***Dépôts***

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

#### ***Installations classées***

**1.4** - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

#### ***Carrières***

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### ***Terrains de camping et stationnement de caravanes***

**1.6** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.7** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de bureaux à condition qu'elles soient complémentaires d'un équipement collectif.

**2.2** - La reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre et à condition de ne pas aggraver la situation préexistante, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.3** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques d'intérêt général (*poste de transformation électrique, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, château d'eau, station d'épuration, abri pour arrêt des transports collectifs, station de pompage, ouvrage de régulation des eaux pluviales,...*) à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) peuvent déroger aux articles 3 à 14, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

**2.4** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.3** - 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 5 mètres.

**3.4** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.5** - Une construction ou activité pourra être refusée, conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, si son accès à la voie qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.7** - Toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.8** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.9 à 3.15.

## ◆ VOIRIE

**3.9** - 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.

**3.10** - 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 (8m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

**3.11** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m).

**3.12** - Dans les deux cas, elles doivent prévoir du cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.13** - L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.14** - 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.

**3.15** - Les voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1** - 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. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

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

## ◆ EAU POTABLE

**4.3** - 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

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

### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.5** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

**4.6** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome devra donc être déconnectée et mise hors d'état de servir.

**4.7** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.8** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage gestionnaire du réseau qui pourra, suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un prétraitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents.

### ***Eaux pluviales***

**4.9** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont. Cet ouvrage de régulation doit permettre d'écarter le débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est restituée progressivement à faible débit dans le réseau public.

**4.10** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

### ***Autres réseaux***

**4.11** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

## **ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

◆ Par rapport aux voies départementales :

- de 15 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

◆ Par rapport aux autres voies y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**6.2** - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;

- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;

- pour les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*), pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 mètres et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

- pour les piscines.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**7.2** – La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**7.3** - Les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture...*) peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 m en limite séparative et 3 m dans la bande de retrait de 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**7.4** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m en retrait de ladite limite.

**7.5** - Les règles de hauteur des constructions en limite séparative doivent être appliquées pour toute construction implantée à moins de 1 mètre de la limite de propriété.

7.6 - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri de voitures, ...*) et les piscines peuvent déroger à l'article 8.1. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage (toiture terrasse).
- En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain naturel le plus bas.
- En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.
- Les règles de hauteur des constructions en limite séparative doivent être appliquées pour toute construction implantée à moins de 1 mètre de la limite de propriété.

#### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 m.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale et implantées en retrait à plus de 4 m de la limite séparative ne doit pas excéder 4 m.

10.3 - En limite séparative, la hauteur des annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture, ...*) ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

10.4 - Dans une bande comptée horizontalement entre la limite séparative et 4 m, la hauteur des annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri voiture, ...*) ne doit pas excéder 3 m.

### ◆ HAUTEUR RELATIVE

**10.5** - La hauteur (h) des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de la limite séparative :  $(h \leq 2d)$  par rapport au terrain naturel.

**10.6** - Les annexes à l'habitation (*abri de jardin, garage, abri de voitures, ...*) peuvent déroger à l'article 10.5. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

### ◆ PROJET ARCHITECTURAL

**11.1** - Le projet architectural doit définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photographies, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords,
- la description des matériaux et couleurs des constructions envisagées.

### ◆ TENUE DES PARCELLES

**11.2** - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

**11.3** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**11.4** - Pour les nouvelles constructions, les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### **Couvertures**

**11.5** - Les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**11.6** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment.

### Epidermes

**11.7** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

**11.8** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Une teinte ocre rouge - lie de vin (*teinte utilisée autrefois sur certaines maisons ou certains bâtiments viticoles*) peut être autorisée. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**11.9** - La pierre taillée doit être lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

**11.10** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.11** - Les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**11.12** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Menuiseries

**11.13** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.14** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### Constructions contemporaines

**11.15** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 11.1 à 11.14 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

### Equipements collectifs

**11.16** - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

### ◆ BATIMENTS ANNEXES

**11.17** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, etc..., doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

### ◆ CLOTURES

**11.18** - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

**11.19** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.



**11.20** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

**11.21 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

- Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1m40 de hauteur.

**11.22 - Limites séparatives :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1m40 de hauteur.

**11.23** - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites.

Toutefois, un brise-vue pourra être installé à titre provisoire sur le grillage ou treillage métallique à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue devra être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**12.2** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.3** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

### **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.4** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**13.5** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**13.6** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.7** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

### **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.