

Dispositions applicables en zones UG

Caractère de la zone

La zone **UG** correspond aux zones affectées aux équipements et aux services publics.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage d'activités artisanales.
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour information, la zone UG se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée.
- **les constructions et installations à destination d'activités de bureaux** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

ARTICLE UG3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès ne sont pas réglementés et seront déterminés au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les nouveaux accès ou les accès aux constructions nouvelles et extensions seront munis d'un sas d'entrée en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement de véhicule, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- Les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton / cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètres.

ARTICLE UG4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, 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.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif public.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées et matières usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eau pluviales.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales, liées à l'écoulement des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

4.4 - Réseaux divers

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

ARTICLE UG5

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

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors Agglomération, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10^E4 (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936^E5) et la RD 936^E5 : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.
- RD 10^E4 (du carrefour avec la RD 936^E5 à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 803 (piste Roger Lapébie) : 10 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 8 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

En Agglomération, sans objet.

Dispositions particulières :

- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (sur les 2 limites séparatives), en ordre semi-continu (sur une limite séparative) ou en ordre discontinu.

7.2 – Dispositions particulières

- Les annexes ne sont pas réglementées.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20,00 mètres.
- La hauteur des annexes n'est pas réglementée.

10.2 – Dispositions particulières :

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

11.2 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

11.3 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles d'une surface correspondant aux besoins de l'opération, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.

11.4 Travaux concernant le bâti ancien

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
 - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes,)
 - la forme de la pente et du type de toiture.
 - l'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures.
 - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
 - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à destination de bureaux
 - une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

L'ensemble de 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.

12.3 Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

ARTICLE UG13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces verts identifiés au document graphique comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.
- Les aires de stationnement de plus de 200m² (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
 - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
 - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.

ARTICLES UG14

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

ARTICLES UG15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

ARTICLES UG16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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'avèrera techniquement possible.

Les mât porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- 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.

