

<b>REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC</b>
--

**Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone ancienne d'habitat à densité faible.*

**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 UC. 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 UC. 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'habitation,

RU CESTAS

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 UC.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

DU CESTAS

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 UC.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 m<sup>2</sup> 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 UC.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

**ARTICLE UC.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 de la RD1250 et de la 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 et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

\* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

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.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

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

Les constructions d'habitations 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.

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 UC.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 25 %.

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

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout et 9 m au faitage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article UC 11, la hauteur des faitages pourra atteindre 10 m.

Pour la hauteur des murs annexes, aucun point d'un bâtiment s'implantant sur la limite séparative ou à proximité, ne doit excéder une hauteur maximale de 3,50 m. A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37%.

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 UC.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 m<sup>2</sup>) 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 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m<sup>2</sup>, seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- 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 et le marron foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

- En façade de voie :

##### Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements 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 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.