

VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond au centre-bourg de Cabanac. Elle comprend un sous-secteur UC1, comportant une orientation d'aménagement et de programmation s'imposant au présent règlement.

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, les parcs résidentiels de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 4) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone, toute opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux, avec un minimum de 1 logement social par opération.

De surcroît, dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation (UC1), toute opération d'aménagement ou de construction doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (publique ou privée).

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**UC3.1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UC3.2 - VOIRIE**UC3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

UC3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UC1

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 18,5 mètres dont 6 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UC4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UC4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Par ailleurs, en zone UC1, soumis à orientation d'aménagement et de programmation et opération d'ensemble, l'assainissement individuel est interdit.

UC4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions doit être implantée, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Conformément au plan de zonage, le long de la RD 219 (route de Gemmeyre), les constructions doivent obligatoirement être implantées avec un recul fixe de 15 mètres pour rapport à la limite de l'emprise de la RD.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UC 7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UC9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

UC10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

UC10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article UC 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UC11.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite.

Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

UC11.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les nouvelles ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges. Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures doivent respecter horizontalement un ordonnancement régulier et verticalement la superposition des ouvertures.

UC11.3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Il est recommandé que les toitures à pentes soient couvertes de tuiles de terre cuite et conservent l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

UC11.4 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction.

UC11.5 - 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 encastrés 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, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UC11.6 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut.

UC11.7 - CLÔTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent pas excéder 2 mètres. De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UC12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UC12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UC12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UC13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager d'une superficie au moins égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.