

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

#### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités complémentaires de l'habitat dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'accueillir immédiatement des constructions.

La zone correspond aux noyaux anciens du bourg de Cubzac-les-Ponts, soit les lieux-dits « le Bourg », « Croix de Baptiste », « Drouillet ».  
Elle englobe également le quartier du Port.

Il s'agit d'ensembles bâtis composés d'un habitat dense, avec des constructions à l'alignement et généralement en ordre continu.

Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante, préserver l'ordonnancement et le caractère architectural des lieux.

La zone comprend un secteur UAc, correspondant à une zone de carrières abandonnées, lieu-dit « Croix de baptiste ».

##### ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

##### **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole dans le cadre d'exploitation nouvelle,
- Les installations classées,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone défini au préambule, tels que ceux à usage d'habitations, d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### Dans le secteur UAc,

les constructions et installations, sous réserve de ne pas aggraver le risque lié à la présence d'anciennes carrières.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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 12 m, ni passage sous porche, de hauteur inférieure à 5 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :  
Voie publique : largeur minimale d'emprise : 7 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation .

#### ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

###### Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

##### 3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

#### ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation sera édifiée à alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement sera maintenu par une continuité végétale ou une clôture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

#### ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère (R + 1, soit 1 niveau sur rez-de-chaussée), sauf dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de construction existante, sans dépasser une hauteur maximum de R+2.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions ou installations à édifier ne devront par leur situation, leurs dimensions, leur densité, leurs aspects extérieurs ou leur importance, porter atteinte au caractère et à l'harmonie du bâti environnant et aux paysages avoisinants.

##### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (telle que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

##### Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures ou couvertures de teinte foncée (type ardoise anthracite, béton noir ...) sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

##### Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

##### Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

#### ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>).

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues.  
Les arbres abattus seront remplacés.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS applicable à la zone UA est fixé à 0,8.

Conformément à l'article L.123-1-11 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.