

UP

VOCATION DE LA ZONE

La zone UP correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire, situés à proximité du bourg de Cabanac. Au sein de la zone, et compte-tenu du passage d'une canalisation de transport de gaz de classe A, un sous-secteur UP0 est créé, permettant la constructibilité sous conditions, pour tenir compte d'un principe de précaution.

Article UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit :

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage de commerces,
- 4) Les constructions à usage hôtelier,
- 5) Les constructions destinées à l'artisanat,
- 6) 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 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 ;
 - 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 ;
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par le code de l'environnement.

Au sein du sous-secteur UP0 sont également interdites les constructions à usage d'habitat.

Quant aux bâtis existants à usage d'habitat, leur construction obéit strictement au respect de la spécification donnée à l'article UP2.

Les extensions des constructions existantes sont interdites.

Article UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein de la zone UP0, les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition que des travaux de renforcement de protection de la canalisation aient été réalisés par le pétitionnaire et attestés par le gestionnaire de la canalisation de gaz.

De surcroît, sous réserve de ne pas être implantées sur la zone non aedificandi, sont également autorisées en zone UP0 :

- Les annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir 25 m² de surface de Plancher et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit ;
- les piscines,

Article UP3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**UP3.1 - 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.

UP3.2 - VOIRIE

Les voies nouvelles 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).

Article UP4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

UP4.1 - 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.

UP4.2 - 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.

UP4.3 - 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 UP5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UP6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UP6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les annexes à la construction principale et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UP6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article UP6.1 peut être imposée ou 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.

Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UP7.1 - REGLE GENERALE**

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

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UP7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UP7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions existantes 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 ;

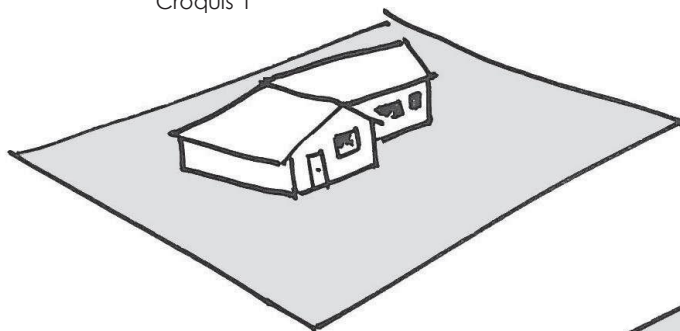
2- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UP8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

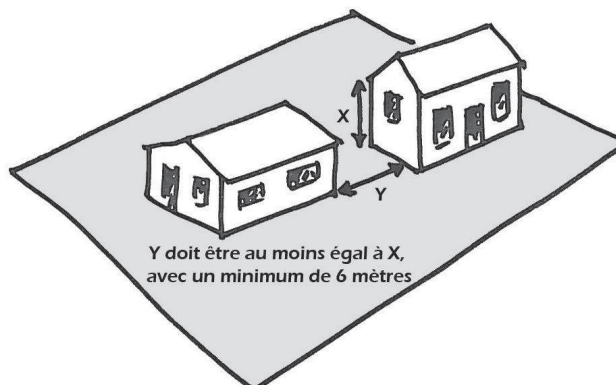
Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre (croquis 1), soit en retrait l'une de l'autre (croquis 2).

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article UP9 : Emprise au sol

Dans toute la zone, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article UP10 : Hauteur maximale des constructions

UP10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

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

UP10.2 - 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 UP10.1. 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 UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

APPEL

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.

UP11.1 - 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 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.

UP11.2 - 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.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UP11.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les 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 clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait en cohérence avec la dite voie, et devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- 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 ;
- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UP11.4 - CLOTURES 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.

UP11.5 – DISPOSITIONS DIVERSES

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.

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, sauf les locaux techniques nécessaires à l'entretien des piscines.

Article UP12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UP12.1- 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.

UP12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, 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.

UP12.3- 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 :

- ① Pour les constructions comprenant 1 logement : 2 places / logement,
- ① Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 50 m² de surface de plancher ;
- ① 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 (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- ① une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- ① un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

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

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

Article UP13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

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

Article UP14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.