

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA couvre la structure ancienne du centre-ville de Coutras. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu et parfois serai-continu.

La zone UA comprend un secteur UA<sub>i</sub> qui correspond à la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Dronne.

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

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

Sont interdits

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 — Dans le secteur UA\* concerné par l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage, les changements de destination autres que ceux de l'article UA 2.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Dans le secteur UA\* concerné par l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existants à la date d'approbation du **PLU** et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux.
- 2.2 — Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitat comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer
> à 10 logements	30% du nombre total de logements de l'opération (arrondi à supérieur)

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES UX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

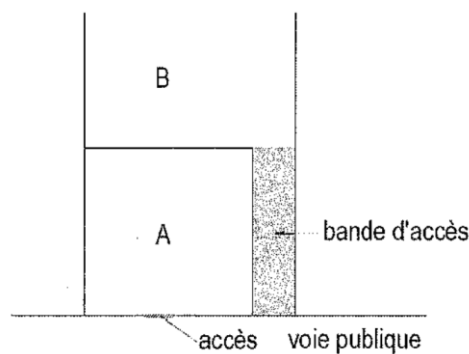
#### 1 - ACCES

##### **Définition**

« **Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche).**

**Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder 60 m. Si cette bande d'accès est ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 8 mètres dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres. Si cette bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 m.**

##### **Illustration :**



3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie 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.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - Le centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## 2 - VOIRIE

### **Définition**

**« La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord express ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ) »**

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8 m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50 m (double sens), 3m (sens unique)

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 - AUTRES RESEAUX

4.4 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.5 - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Supprimé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Dans la bande de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.2 - Dans la bande de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (Cf. Schéma 1 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »).

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - **Dans la bande** de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une implantation en semi-continuité le recul minimal sera de 3 m.

7.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et de préférence adossées à une construction déjà existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.3 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 2 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.4 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition**

**« Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements techniques (cheminée, antenne...)**

**Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.**

**Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.**

**Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement. »**

10.1 - **Dans la bande** de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur à l'égout d'une construction ne pourra excéder 9 mètres, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

La hauteur minimale ne pourra être inférieure à 6m.

10.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,00 mètres sur la limite séparative et 4,50 m en hauteur absolue.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et d'une hauteur supérieure à 9 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle du bâtiment sur lequel s'adosse la construction.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

#### **Les toitures à pente(s) doivent être**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres de toit** devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau

...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte, des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit laqué ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (vert foncé, marron, gris foncé, ...) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.
- 

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

### **Clôtures**

1. La clôture sur voies ne pourra excéder 1m80 de hauteur. Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
  - 2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### **Menuiserie**

Les matériaux utilisés devront présenter des caractéristiques similaires aux matériaux utilisés à proximité.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement au minimum.

- au-delà d'un logement, il sera créée 1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur) (exemple : pour 3 logements = 5 places) au minimum.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- pour les constructions à usage de commerces : l'emprise au sol des aires de stationnement bâties ou non ne peut excéder un plafond correspondant à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - o 1 place de stationnement par chambre au minimum,
  - o 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant au minimum,
- pour les constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils au minimum.

Pour les livraisons, les manœuvres et le stationnement des véhicules assurant ces livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, recevant ou générant des livraisons, doit être prévu, sur l'unité foncière du projet, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

De même doit être prévu, sur l'unité foncière de chaque projet, les emplacements nécessaires pour assurer le stationnement des 2 roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### 1 - ESPACES LIBRES

#### **Définition :**

**« Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). »**

13.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 30% d'espace libre de toute construction non minéralisée.

13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé.

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### - PLANTATIONS

13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 30% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.



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

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S**

14.1 Supprimé