

Chapitre 1. Règles applicables au secteur UA

Le secteur UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Saint-Vivien-de-Blaye, affectées essentiellement à l'habitat et aux équipements. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

Ce secteur contient un sous-secteur UAa, sur le secteur des Allants, où des prescriptions architecturales particulières s'appliquent.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les campings,

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée ;

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Hors agglomération :

Les nouveaux accès sur les routes départementales 132, 135 et 737 peuvent être refusés si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UA4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière, et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Les extensions de réseaux :
 - a. Habitations existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Habitations en constructions : Elles sont à la charge des demandeurs, mais ne peuvent excéder 100 m et ce conformément à l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionné par la mise en place d'un réseau parallèle, aucune communication entre ces deux réseaux n'est autorisée, l'utilisation de « dis-connecteur » est également interdite.
5. Réglementations applicables aux distributions privées :
 - a. **Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :** l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée par arrêté préfectoral** conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
 - b. **Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :** Chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, doit en effet déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie (que ce soit un puits, un forage ou une simple prise d'eau).
Tout nouvel ouvrage réalisé devra faire l'objet d'une déclaration au plus tard 1 mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009. Le formulaire de déclaration des puits et des forages pour un usage domestique de l'eau, accessible en ligne, doit être complété avec notamment les caractéristiques essentielles du mode

de prélèvement avant d'être déposé à la mairie, et ce conformément au code général des collectivités territoriales articles R2224-22 à R2224-22-6.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. Tous rejets autres que des eaux usées domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est strictement interdits et ce conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement général d'assainissement du gestionnaire.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les eaux usées ménagères et eaux vannes doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le raccordement des terrains supportant des constructions anciennes au réseau collectif d'assainissement : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte » article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une étude de sol, à la charge du demandeur, déterminant et dimensionnant la filière à mettre en place devra être réalisée par un hydrogéologue agréé.

Opérations de lotissement :

Pour les opérations de lotissement, il sera demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif conforme au cahier des charges du gestionnaire, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le schéma directeur intercommunal d'assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et sont réalisées en tuiles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

En secteur UAa :

I - Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

Volumétrie

La volumétrie du bâti ancien (rapports largeur, longueur et hauteur, pente des toitures, disposition des constructions annexes, etc) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

Proportions

Les dispositions du bâti ancien (implantation, volumes, agencement, composition, percements etc) résultaient des contraintes liées aux conditions climatiques, aux modes de mise en œuvre des matériaux, aux techniques de construction et aux usages propres de ce bâti. La restauration du bâti ancien devra tenir compte de ces différentes contraintes afin de ne pas en dénaturer les spécificités : proportions et implantation des percements, traitement des éléments de modénature à l'identique...

Matériaux

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres de taille, maçonneries de moellons, terre cuite ...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

- les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettant d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.
- les couvertures seront en matériau de réemploi ou identiques à ceux existants (tuiles canal, tuiles plates, ardoises naturelles, tuiles mécaniques dites de "Marseille").
- les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes d'entrée, portes de garage...) seront en bois peint. Le dessin des fenêtres sera conforme aux dispositions d'origine (division des carreaux par des petits bois assemblés dans les cadres).

Coloration

La coloration du bâti ancien résulte de la teinte naturelle des matériaux employés (pierre, terre cuite, chaux, sable de carrière, bois ...) ; la coloration de certains éléments tels que les menuiseries ou les ferronneries permet leur mise en valeur par l'harmonie et la sobriété des nuances utilisées ; ainsi d'une manière générale, les menuiseries (fenêtres, portes, fenêtres et volets bois y compris les pentures métalliques des volets) seront de teinte claire (gris clair, blanc cassé, gris coloré), les portes peintes de couleur sombre (bleu sombre, vert sombre ou rouge foncé) et les ferronneries peintes en noir ou en gris anthracite.

II - Bâti contemporain

En matière de bâti contemporain, il convient de distinguer l'architecture d'inspiration traditionnelle (architecture vernaculaire, architecture pavillonnaire...) et l'architecture d'expression résolument contemporaine. Les constructions nouvelles devront exprimer sans ambiguïté possible l'une ou l'autre de ces orientations.

- Pour ce qui concerne le **bâti neuf d'inspiration traditionnelle**, la conception (implantation, volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) devra tenir compte du bâti existant, de l'organisation urbaine et paysagère caractérisant le lieu.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, plus particulièrement en ce qui concerne les points suivants :

Implantation :

L'implantation sera étudiée en continuité avec l'organisation urbaine environnante (implantation en ordre continu, selon les orientations de faîtages dominantes...). Elle sera également déterminée en accord avec les caractéristiques topographiques du terrain : implantation au plus près du terrain naturel afin d'éviter les effets de déblais et remblais artificiels;

Volumétrie :

La volumétrie sera étudiée en cohérence avec la simplicité et l'échelle du bâti traditionnel. Le plan sera de forme rectangulaire simple privilégiant un sens de faîtage principal (proscrire en particulier les formes complexes et les volumes désaxés). La toiture sera à deux pentes symétriques, sans croupes ;

Traitement architectural :

La composition et la coloration seront en accord avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants (paysage, caractéristiques des constructions existantes ...).

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne :

-la nature des matériaux apparents en façades tels que enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton "vieilli" et enduits talochés ou brossés teintés dans la masse ;

-Les matériaux de couverture seront en accord avec les matériaux traditionnels (tuile canal ou double canal de ton vieilli de manière générale).

-la coloration (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures ...) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel :

- les enduits seront teintés dans la masse de préférence de finition talochée ou brossée et de ton "pierre de Gironde" ;

- les fenêtres et volets battants seront de couleur claire (gris clair, blanc cassé, gris coloré) y compris les pentures métalliques des volets ;

- Les fermetures (portes, volets battants, garages, portails, clôtures) seront réalisés en bois ou en métal ;

- les portes seront peintes de couleur sombre (bleu sombre, vert sombre ou rouge foncé) ;

- les grilles de protection seront peintes en noir ou gris anthracite.

Le choix et les références précises des matériaux apparents en façades et couvertures seront précisés dans les demandes d'autorisation (permis de construire ou déclaration de travaux exemptés de permis de construire). Il pourra être demandé de présenter des échantillons "in situ" pour accord avant engagement des travaux.

- En ce qui concerne le **bâti neuf d'expression contemporaine**, les règles ne peuvent être énoncées de manière précise dans la mesure où il s'agit de création architecturale. Afin d'assurer l'intégration de la construction, il conviendra toutefois de veiller à affirmer un parti de conception en lien étroit avec les caractéristiques de l'environnement constitué, en particulier en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.