



COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE PIECE 5 : REGLEMENT	
PLU ARRETE LE 28 mars 2013	PLU APPROUVE LE 28 janvier 2014
DECPRO ET MEC DU PLU DE SAINT AUBIN DE BLAYE	
DECPRO et MEC du PLU prescrite le 10 avril 2020	Dossier soumis à Examen Conjoint le 7 mars 2023
Dossier soumis à Enquête publique du 30 mai au 30 juin 2023	DECPRO et MEC du PLU approuvée en Conseil Communautaire le :
Signature et cachet de la CDC	

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	3
CHAPITRE I -ZONE U.....	4
CHAPITRE II -ZONE UY	9
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	17
CHAPITRE III -ZONE AU.....	18
CHAPITRE IV -ZONE 1AUy.....	24
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	31
CHAPITRE V -ZONE A.....	32
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	37
CHAPITRE VI -ZONE N	38

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I - ZONE U

La zone U correspond à une zone à vocation principale d'habitat, suffisamment desservie par les équipements et les réseaux pour être urbanisables de suite.

Le secteur Ugv comprend une aire d'accueil des gens du voyage et des activités de réinsertion.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage

ARTICLE U-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole, autres que celles visées à l'article U-2 ;
- les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article U-2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées à l'article U-2.

Secteur Ugv

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article Ugv-2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées à l'article AU-2.

ARTICLE U-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions et installations, destinées à l'exploitation agricole, liées à une exploitation existante à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments destinés à l'exploitation agricole et forestière en cas de sinistre

Secteur Ugv

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux techniques ou sanitaires sous condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 30m² et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m²
- Les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage sous conditions des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité.
- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE U-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE U-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

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 des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE U-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue,

- Soit au même recul que les constructions existantes limitrophes,
- soit avec un retrait minimum de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE U-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté,
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 60% de la surface du terrain.

L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 60% de la superficie du terrain ne peut dépasser ces 60%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 60% ne peut excéder l'emprise initiale.

Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE U-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de toiture terrasse.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

En bordure avec une zone agricole, la clôture sera obligatoirement constituée d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

ARTICLE U-12 - 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, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,8.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain.

ARTICLE U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activité intercommunale « Gironde Synergies », principalement dédiée aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat.

Une partie de cette zone d'activité fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Pins) dont le Cahier des charges de cession ou de location des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC est joint en annexe du PLU. Toute nouvelle construction devra donc être compatible avec ce document.

Une partie de cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité et de l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE UY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles visées à l'article UY-2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- les constructions qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité ou la tranquillité ou la bonne image de la ZAC ;
- les bâtiments de type bungalow ;
- les constructions dont l'implantation présente des risques et des nuisances (non réductibles) pour l'environnement,
- les constructions dont le fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, sera incompatible avec les infrastructures existantes.
- les dépôts prévus à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et toutes sortes d'entrepôts ou d'abris d'aspect précaire,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les affouillements et les exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,

ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitat à condition :
 - qu'elles soient liées au chenil intercommunal ou à destination d'hébergements de gardiennage sous condition :
 - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
 - D'être d'une surface inférieure à 50m² de surface de plancher.

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, à condition d'être implantées à plus de 20m des peuplements résineux ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être implantées à plus de 30m des peuplements résineux si elles représentent des risques particuliers d'incendie ou d'explosion;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article UY-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout accès et tout raccordement de voie sur les RD132 et 254 sont interdits, en dehors de ceux mentionnés au document graphique. Les carrefours d'accès sur ces deux voies devront obligatoirement être conçus et ménagés de façon à préserver la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC et aux documents graphiques annexés au PLU et à l'OAP.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voies de desserte

D'une manière générale, toutes les voies devront être aménagées, pour permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et services publics (collecte des ordures) d'y avoir libre accès, conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC, à l'OAP et aux documents graphiques annexés au PLU.

Emprises : Il est fixé :

- une largeur courante de chaussée de 7 m pour toutes les voies à double sens et à 3,5 m pour les sens uniques,
- une largeur d'emprise d'au moins :
 - 16 m pour l'aménagement des voies d'entrée de zone,
 - 13,5 m pour les voies internes.

Impasses : les voies en impasse ne sont autorisées que dans le cadre du Parti d'Aménagement d'Ensemble représenté aux documents graphiques. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées à leur extrémité de manière à permettre à tous les véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

Pour assurer le développement des moyens de lutte contre le risque feu de forêt, les nouvelles voies à créer devront impérativement permettre l'accès au site par le SDIS en cas d'incendie.

ARTICLE UY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par les réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (eaux usées), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux

publics ou concédés.

Défense incendie

Dans les cas où un système de défense incendie complémentaire ou substitutif au dispositif général collectif envisagé serait nécessaire, sa réalisation et alimentation seront conformes aux prescriptions du SDIS et se feront préférentiellement à partir d'une ressource autre que l'eau potable ou les nappes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE (récupération des eaux de pluie, puits, ...).

En cas d'impossibilité technique, le raccordement ou l'alimentation du système par l'eau potable se fera conformément aux prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blavais.

La réserve incendie sera préférentiellement une réserve souple ou une citerne enterrée.

Eau potable

Les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution et conformément aux prescriptions du syndicat des eaux du Blavais.

Les systèmes d'arrosage, privés ou publics réalisés à partir du réseau d'alimentation en Eau Potable sont proscrits.

Assainissement

Dispositions générales

La séparation devra être assurée entre les eaux pluviales et les usées qui, suivant leur nature, devront être soumises aux prétraitements prévus par les textes ou le règlement technique avant leur évacuation dans le réseau collectif de collecte des eaux usées de la ZAC.

D'une manière générale seules les eaux domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) sont autorisées à être recueillies dans le réseau d'assainissement eaux usées.

Toutes les installations d'activités devront dans leur aménagement, prévoir un raccordement au réseau d'assainissement collectif, de quelle que nature que ce soit.

Dans le cas où l'activité génère une grande quantité d'eaux usées (supérieure à 10 m³ à l'hectare par jour) il devra en informer, le maître d'ouvrage avant toute transaction.

En tout état de cause, l'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes (même traitées) dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, caniveaux, est interdite.

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement.

Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux usées.

Dans le cas de rejets d'eaux usées :-

L'acquéreur soumettra à la Communauté de Communes ou au service compétent les plans de ces dispositifs de prétraitement avant tout commencement des travaux, de plus il devra indiquer la nature et la concentration des différents constituants de l'effluent après prétraitement.

Le maître d'ouvrage donnera son accord si les rejets sont compatibles avec les équipements publics de traitement, ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires sur son terrain. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès que les équipements collectifs seront en capacité de traiter ces eaux usées.

Eaux pluviales

Dispositions générales

Toutes les surfaces fonctionnelles et permanentes nécessaires à la circulation automobile, au stationnement des véhicules ou à des activités industrielles devront être prévues avec un réseau étanche de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements voirie et bâtiment seront réalisés de manière à limiter au maximum les quantités d'eau rejetées (par exemple : chaussées drainantes, système de récupération des eaux de pluie,...).

L'ensemble des eaux de ruissellement ainsi collectées devra être raccordé au réseau public d'assainissement pluvial de la zone (sauf pour les cas mentionnés ci-après déjà envisagés dans le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau de la ZAC et décrits ci-après).

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement collectifs de la ZAC. Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux pluviales aux antennes de branchements.

Il pourra être exigé, selon les lots et l'importance des terrains desservis cités dans le cahier des charges de la ZAC des Pins annexé au PLU, que les eaux de pluie soient munies à l'origine de dispositifs primaires de traitement et de rétention, et de régulation des pollutions et des débits, pour être compatibles avec les capacités du réseau public en aval.

Afin de gérer les incidents ou tout autre événement qui pourrait engendrer une pollution du réseau collectif milieu récepteur, il sera prévu par l'acquéreur de chaque parcelle un dispositif de sectionnement permettant d'interrompre les rejets des eaux pluviales provenant de sa parcelle, ainsi que tous les dispositifs nécessaires pour limiter la pollution « courante » par hydrocarbures.

De manière générale il est fait obligation pour chaque acquéreur d'évaluer les risques de pollution pouvant être engendrée sur sa parcelle et de la traiter en amont du réseau pluvial pour les terrains reliés au dispositif collectif d'assainissement pluvial, en amont du milieu récepteur, pour les terrains équipés d'un dispositif individuel de traitement à la parcelle des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture, enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser cette ressource pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (ex : arrosage des espaces verts).

Réseaux électriques et téléphoniques et haut débit

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et haut débit doit être réalisé dans le respect du cahier des charges de la ZAC des Pins.

Défense incendie

En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

ARTICLE UY-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :

- 20 m depuis l'axe des voies départementales,

- 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone,
- 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone,

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 3 m depuis les limites de chaque unité foncière.

Toutefois, lorsque 2 propriétaires d'unité foncière contigües déposent un projet commun, une implantation en limite séparative est admise.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE UY-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière sauf exception portée dans le CCCT de la ZAC.

ARTICLE UY-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions devra respecter le cahier des charges de la ZAC des Pins et ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles de hauteur pourront faire l'objet d'adaptations pour certains ouvrages tels que cheminées, garde-corps, antennes et dispositifs correspondant à une technologie spécifique reconnue.

ARTICLE UY-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion

paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.

Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le revêtement des façades.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

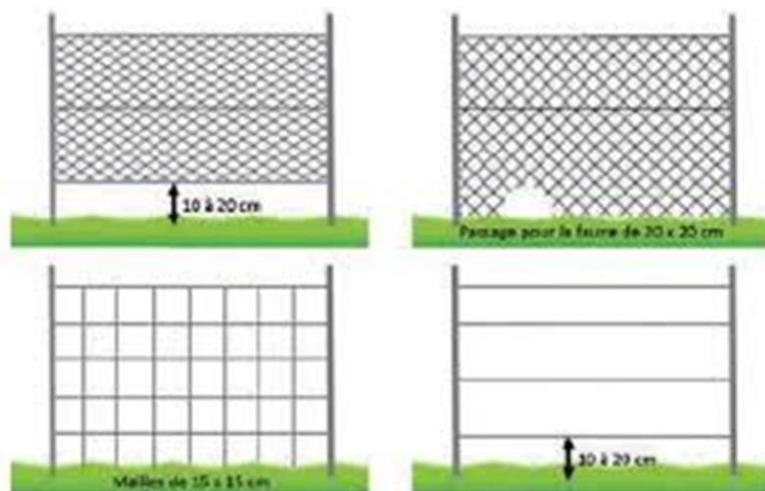
Les toitures seront sombres et de teintes discrètes.

Clôtures

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide, dans les tons vert foncé, doublé d'une haie bocagère.

Elles devront également être conçues pour permettre le passage de la petite faune ou d'amphibiens aux capacités de déplacement limitées. De fait, le bas de clôture sera surélevé de 10 à 20 cm par rapport au sol.



Exemple de clôtures adaptées à la faune

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt de matériaux et les aires de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis

les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.
Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Ouvrages annexes – Dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur devront être groupés en entrée de lot et occultés par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.
Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

ARTICLE UY-12 – 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, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

Chaque acquéreur devra réaliser les garages et aires de stationnement de sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : 1 place/40 m² surface de plancher,
- pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : 1 place/100 m² surface de plancher.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface de plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaires.

Tout stationnement en dehors des zones autorisées est interdit.

ARTICLE UY-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de plantation devront être aménagés selon le cahier des charges de la ZAC des Pins.

Sur le domaine privé, les espaces verts en pleine terre devront représenter un minimum de :

- 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,

- 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt.

Ces espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration des activités dans leur environnement.

L'aménagement des espaces libres devra prendre en compte les plantations existantes, les coupes rases sont interdites, sauf s'il s'agit d'espèces considérées comme exotiques et/ou présentant un caractère envahissant. Dans ce cas, pour tout sujet supprimé, un nouveau sujet doit être planté sur site, en privilégiant les espèces locales.

Les plantations nouvelles devront se conformer aux palettes végétales préconisées dans le cahier des charges de la ZAC annexé au PLU.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain.

Pour les terrains mitoyens avec des boisements, les plantations d'arbres doivent être implantées à une distance minimale de 5m des constructions.

ARTICLE UY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions de plus de 1000 m² d'emprise au sol et leurs aires de stationnement doivent intégrer un système de production d'énergie photovoltaïque et favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE UY-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation.

Le secteur AUa est un conditionné par la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Le secteur AUb est conditionné par la réalisation d'opérations d'ensemble et de logements sociaux.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière ;
- les constructions à vocation commerciale ;
- les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article AU-2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur AUa

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Secteur AUb

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site
- toute construction autorisée dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans des opérations d'ensemble d'au moins 5000 m², qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et que le solde de zone restant après aménagement soit supérieur à 5000 m² ou nul.
- les constructions à usage d'habitation à condition que 10% de la surface de plancher totale de l'ensemble des opérations soit réservé au logement social

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

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les futures voies à créer (voies vertes, piétonnes et circulées) devront être compatibles avec les principes édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Le schéma de voiries nouvelles doit être structuré de manière à limiter les impasses et mailler le quartier avec les voies existantes. La hiérarchie et le dimensionnement des voies sont adaptés à la polyvalence et aux usages tels que décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les nouvelles voies à créer, l'emprise minimale pour les voiries primaires sera de 10 mètres, et pour les voiries secondaires, l'emprise minimale sera de 8 mètres.

Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.

Toute nouvelle voie doit être conçue de manière à assurer le confort et la sécurité des déplacements doux, tant sur la voie que dans ses accès sur les voies existantes. De plus, les voies nouvelles se raccordant à des cheminements doux existants doivent garantir la continuité du cheminement doux, selon les prescriptions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE AU-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

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 des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

Ordures ménagères

Pour chaque opération, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

ARTICLE AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté,
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 60% de la surface du terrain.

L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises inférieures à 60% de la superficie du terrain ne peut dépasser ces 60%. L'extension des bâtiments existants implantés avec des emprises supérieures à 60% ne peut excéder l'emprise initiale.

Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces aménagements n'entraînent pas une augmentation des surfaces de planchers supérieure à 10% de la surface initiale.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être de 33% maximum.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

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

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

En limite avec la zone NL, les murs maçonnés sont interdits.

En bordure avec une zone agricole, la clôture sera obligatoirement constituée d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

ARTICLE AU-12 – 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, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature.

Secteur AUa

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,8.

Secteur AUB

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est limité à 0,8.

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols s'applique à chacun des terrains divisés, mais n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5.

ARTICLE AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE IV - ZONE 1AUJ

La zone 1AUJ correspond à l'extension de la zone d'activité intercommunale « Gironde Synergies », principalement dédiée aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité et de l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE 1AUJ-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles visées à l'article 1AUJ-2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- les constructions dont le fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, sera incompatible avec les infrastructures existantes.
- les dépôts de toute nature et toutes sortes d'entrepôts ou d'abris d'aspect précaire,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de caravanes et de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- les affouillements et les exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,

ARTICLE 1AUJ-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements à destination d'hébergements de gardiennage sous condition :
 - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
 - D'être d'une surface inférieure à 50m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage artisanat, industriel, d'entrepôt, et de bureau, sous réserve :
 - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article 1AUY-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout accès et tout raccordement de voie sur les RD132 et 254 sont interdits, en dehors de ceux mentionnés au document graphique ou dans une Orientation d'aménagement et de Programmation. Les carrefours d'accès sur ces deux voies devront obligatoirement être conçus et ménagés de façon à préserver la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voies de desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour assurer le développement des moyens de lutte contre le risque feu de forêt, les nouvelles voies à créer devront impérativement permettre l'accès au site par le SDIS en cas d'incendie.

ARTICLE 1AUY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par les réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (eaux usées), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Défense incendie

Dans les cas où un système de défense incendie complémentaire ou substitutif au dispositif général collectif envisagé serait nécessaire, sa réalisation et alimentation seront conformes aux prescriptions du SDIS et se feront préférentiellement à partir d'une ressource autre que l'eau potable ou les nappes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE (récupération des eaux de pluie, puits, ...).

En cas d'impossibilité technique, le raccordement ou l'alimentation du système par l'eau potable se fera conformément aux prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais.

La réserve incendie sera préférentiellement une réserve souple et/ou une citerne enterrée et/ou une cuve.

En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

Eau potable

Les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

Les systèmes d'arrosage, privés ou publics réalisés à partir du réseau d'alimentation en Eau Potable sont proscrits.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome.

Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès que les équipements collectifs seront en capacité de traiter ces eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la nature du sol. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, après leur traitement (passage dans un séparateur à hydrocarbures).

De plus, toute nouvelle construction devra intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture, enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser cette ressource pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (ex : arrosage des espaces verts).

Afin de gérer les incidents ou tout autre événement qui pourrait engendrer une pollution du réseau collectif et/ou du milieu récepteur, il sera prévu par l'acquéreur de chaque parcelle un dispositif de sectionnement (vanne,...) permettant d'interrompre les rejets des eaux pluviales provenant de sa parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques et haut débit

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.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres, ... nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

ARTICLE 1AUY-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AUY-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :

- 30 m depuis l'axe des voies départementales,
- 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone,
- 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone,

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 m depuis les limites de chaque unité foncière.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

Toute construction devra être implantée avec un recul 20m minimum par rapport à la limite d'une zone agricole

ARTICLE 1AUY-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m à l'acrotère ou à l'égout du toit

Ces règles de hauteur pourront faire l'objet d'adaptations pour certains ouvrages tels que cheminées, garde-corps, antennes et dispositifs correspondant à une technologie spécifique reconnue.

ARTICLE 1AUY-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.

En fonction de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- revêtements métalliques,

- revêtements bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).

- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le revêtement des façades.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Les toitures seront sombres et de teintes discrètes.

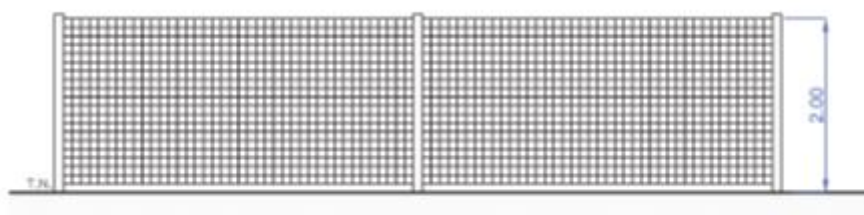
Clôtures

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures sur emprises publiques doivent être constituées d'un grillage rigide, dans les tons vert foncé, doublé d'une haie et/ou bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif.

Elles devront également être conçues pour permettre le passage de la petite faune ou d'amphibiens aux capacités de déplacement limitées.

De fait, le bas de clôture sera surélevé de 10 cm par rapport au sol.



Exemple de clôture adaptée à la faune

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, sauf obligation réglementaire environnementale.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt de matériaux et les aires de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Ouvrages annexes – Dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur devront être groupés en entrée de lot et occultés par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

ARTICLE 1AUJ -12 – 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, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

Chaque acquéreur devra réaliser les garages et aires de stationnement de sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : 1 place/40 m² surface de plancher,
- pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : 1 place/300 m² surface de plancher.

Les aires de stationnement non couvertes pourront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface de plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaires.

Tout stationnement en dehors des zones autorisées est interdit.

ARTICLE 1AUJ -13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter un minimum de :

- 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt.

Ces espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration des activités dans leur environnement.

L'aménagement des espaces libres devra prendre en compte les plantations existantes, à l'exception des espèces considérées comme exotiques et/ou présentant un caractère envahissant. Dans ce cas, pour tout sujet supprimé, un nouveau sujet doit être planté sur site, en privilégiant les espèces locales.

L'aménagement paysager doit permettre la constitution d'une ceinture plantée, et visant au maximum la conservation des arbres existants. De nouveaux sujets arborés seront plantés, afin de conforter cette armature végétalisée.

La bande de 20m minimum de recul par rapport à la limite d'une zone agricole doit être enherbée et plantée d'une haie de 3m de hauteur le long de la zone agricole.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain.

Pour les terrains mitoyens avec des boisements, les plantations d'arbres doivent être implantées à une distance minimale de 5m des constructions.

ARTICLE 1AUY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AUY-15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions de plus de 1000 m² d'emprise au sol et leurs aires de stationnement doivent intégrer un système de production d'énergie photovoltaïque et favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, géothermie...) est encouragée.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

" Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."

Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE V - ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Le secteur Ah comprend les constructions isolées n'ayant pas de vocation agricole. Ce secteur interdit l'implantation de constructions neuves mais autorise l'aménagement et extension mesurée de l'existant.

Le secteur Ap correspond aux secteurs de zone agricole à préserver ainsi que les secteurs de restauration des prairies humides en site Natura 2000 et de restauration de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

En secteurs Ap : toutes les nouvelles constructions.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole, à condition d'être directement liées à l'exploitation ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être implantées à plus de 30m des peuplements résineux si elles représentent des risques particuliers d'incendie ou d'explosion ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques ;
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes, sans changement de destination et à condition d'être réalisés dans le volume de la construction existante ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux

Secteur Ah

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes à condition de respecter la volumétrie existante ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition que cet agrandissement, opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existant, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 40m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Secteur Ap :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas porter atteinte aux enjeux de préservation et de restauration des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques
- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des prairies humides, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE A-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des

caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

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 des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais,...).

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Bâtiment à vocation d'habitat

Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être de 33% maximum.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

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

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ;

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Bâtiment agricole

Toiture

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect similaire à la tuile.

ARTICLE A-12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

«Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.»

Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VI - ZONEN

La zone N comprend les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Le secteur Nh comprend les constructions isolées au sein de la zone N. Ce secteur interdit l'implantation de constructions neuves mais autorise l'aménagement et extension mesurée de l'existant.

Le secteur NL est un secteur à vocation de loisirs. En vue de protéger la qualité des sites et des paysages, la constructibilité y est fortement limitée.

Le secteur Ner est destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque. Le secteur Nc est réservé aux activités de gravières.

Le secteur Npr correspond à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.

Le secteur Np correspond aux secteurs de zone naturelle à préserver ainsi que les secteurs de restauration des prairies humides en site Natura 2000 et de restauration de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan

ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

Dans le secteur Npr :

Toutes les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations nouvelles sont interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits

En secteurs Np : toutes les nouvelles constructions.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux;
- l'exploitation forestière, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Secteur Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes à condition de respecter la volumétrie existante ;

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition que cet agrandissement, opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 40m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Secteurs Ner et Nc

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Secteur NL

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif à condition d'être intégrées au milieu naturel, et leur emprise au sol ne soit pas être supérieure à 20 m².

Secteur Np :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des prairies humides, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Article N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie

aux personnes handicapées).

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE N-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

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 des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres depuis les berges du cours d'eau Pas de l'Egron le long de la RD 132.

ARTICLE N-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être de 33% maximum.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches). Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

ARTICLE N-12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé