



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n° 2 : Règlement - Pièce écrite modifiée

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A URBANISER 1AUz

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune équipés à leur périphérie immédiate et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

La zone 1AUz comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation définis dans le cadre de la ZAC « des Bassamards et du Bois Rousseau ». Son développement urbain se fera sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement du centre bourg

Cette urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents avec les orientations fixées dans le cadre de la ZAC.

Le secteur 1AUz B3 est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt.

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR. La constructibilité est la règle générale, à l'exception de certaines installations classées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, au dépôt de permis de construire

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, de mobil-homes et de camping-cars
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.
- les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs, 1AUz **B3**, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) règle générale

1. Conditions d'aménagement de la zone 1AUz :

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle, individuelles groupées ou collective,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :

- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans le respect des orientations définies par la ZAC.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs 1AUz **B3**, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

En règle générale, les accès aux parcelles doivent être prévus avec un recul de 5 m à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'habitats groupés des modalités particulières pourront être acceptés dès lors qu'elles répondent des choix urbains clairs et que des solutions alternatives soient proposées.

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

Les accès sur la RD 145 devront être regroupés et implantés conformément aux schémas d'organisation.

2 – Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les règles suivantes :

Pour les voies principales : leur emprise devra être comprise entre 7,5 m et 10 m d'emprise, les largeurs de chaussées devront être de 4,5 m ou de 5 m selon la configuration de l'aménagement.

Pour les voies secondaires de desserte d'îlots: leur emprise devra être au moins égale à 6 m de large.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement. Sauf pour des impasses de moins de 50 m de long, avec apport volontaire des ordures en entrée d'impasse avec validation des services de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Tout aménagement doit disposer d'un point d'eau minimum, accessible en toutes circonstances aux engins d'incendie conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 1985.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Evacuation des eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront réabsorbées par infiltration sur la parcelle. Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Les constructeurs doivent assurer la rétention du plus grand volume d'eau pluviale sur leur terrain en fonction de :

- la topographie du terrain,
- l'implantation des constructions,
- de la surface imperméabilisée,

En cas d'impossibilité lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain par le constructeur tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

4 - Réseaux divers

Tous les réseaux divers de distribution seront souterrains.

5 - Collecte des déchets

Pour les immeubles collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des ordures ménagères. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des ordures ménagères d'effectuer les manipulations, et
- il sera ouvert.

Chaque constructeur prendra toutes dispositions pour assurer un entretien efficace de ce local.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer . Ce recul ne pourra cependant pas dépasser 5 m comptés depuis la limite d'emprise publique.

Afin de respecter le caractère de l'environnement bâti du centre bourg, cette marge de recul pourra être modifiée afin de satisfaire les enjeux urbains liés à la spécificité de ce secteur (ouverture visuelle sur l'église, ...).

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives.

b) Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

c) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

a) Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.

b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² et les piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout.
Le nombre de niveaux est limité à R+1.

Pour les équipements publics, dans la zone 1AUZ, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Toitures

- les toitures à deux pentes devront respecter des pentes comprises entre 28% et 33 % et seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,
- les toitures terrasses sont autorisées

Façades

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut,...).

Le bois ne sera accepté que si la mise en œuvre de ce matériau s'intègre dans l'environnement , afin d'éviter tout style architectural et patrimonial non adapté à la région (chalets, ..).

De plus, les projets d'architecture contemporaine et bioclimatique sont autorisés, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Les éléments de façade créant des surbrillances seront interdits.

Toutefois, les équipements techniques favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires...) pourront être autorisés à condition que leur positionnement génère la moindre gêne visuelle possible depuis voies et les cheminements piétons et qu'ils soient intégrés dès la conception du bâtiment.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, rosé, tons pierre calcaire, blanc cassé. . Les volets et les menuiseries devront respecter les couleurs suivantes : vert, bleu, gris, blanc.

Toutefois, si des couleurs spécifiques à un projet sont proposés afin de donner une valeur ajoutée à l'image contemporaine de ce dernier, celle pourront être acceptées à condition qu'elles ne soient pas trop vives.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture maçonnée : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes des deux cotés selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôtures...)

En bordure des cheminements piétons, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m maximum doublé d'un haie ne pouvant dépasser 2 m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 m maximum.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation : pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente avec au moins 2 places pour les surfaces de vente inférieures à 40 m².

Pour les constructions à usage de services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 25 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans la zone 1AUz, des espaces verts collectifs devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface hors œuvre nette (SHON) affectée à la ZAC des Bassamards / Bois Rousseau est de **16.605 m²**
Cette SHON est à répartir auprès des acquéreurs des terrains rendus constructibles après équipement par l'aménageur, concessionnaire de la réalisation de la ZAC, dans le cadre des conventions de cession, location, usage ou de financement.