

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle en cours d'équipement, réservée exclusivement à l'implantation d'habitats et des services liés, commerces, bureaux, petit artisanat.

.Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. L'organisation spatiale des zones devra être **compatible** avec les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du P.A.D.D.**

Trois sites sont concernés par ce zonage, tous constituant des extensions immédiates des zones d'habitat existantes :

- Chaigneau, le Bourg (Vidane Nord) et la Vidane Ouest

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II – section III – sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole ou sylvicole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
6. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
7. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
8. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

9. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement du PADD :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif, opérations groupées d'habitations, avec ou sans locaux commerciaux, avec ou sans locaux de bureaux) à condition :

a) qu'elles comprennent au moins **4 lots ou logements** (à l'exception du solde de terrain en fin d'aménagement qui pourra admettre un nombre inférieur de constructions ou lots).

b) qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.

c) qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

d) que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

e) que, dans le cas de la zone d'ouverture à l'urbanisation AU située au lieu-dit La Vidane-Nord, la totalité de l'assiette foncière de ladite zone à urbaniser comporte une affectation d'un minimum de 6 constructions d'habitation affectées à du logement locatif social ou intermédiaire

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1, ne sont admis que :

a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes*

b) les constructions à usages de bureaux et de service ou de petits commerces,

c) les constructions à usage hôtelier et de restaurant,

d) les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,

e) les aires de jeux,

f) les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

g) les aires de stationnement ouvertes au public.

3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

4. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer des articles AU 3 à AU 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

5. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abatages d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, 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 à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **50m** et une largeur inférieure à **4,00 m**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Une aire libre de 5/5m devra être aménagée devant le portail d'accès pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

On distinguera:

1) voirie principale ou structurante de l'opération:

largeur de plate forme **8m** et chaussée de **5m** avec piste cyclable sur un des trottoirs.

2) voirie secondaire en sens unique:

largeur de plate forme **6,5m** et chaussée minimum de **3,5m**.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux croquis joints en annexe à la fin du présent règlement et sont limitées à **80m** de longueur.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

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 de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau collectif, un système individuel ou semi-collectif (mini station) peut être mis en place avec l'accord du SPANC.

b) Eaux pluviales

Elles devront faire l'objet d'un pré stockage avant absorption sur le terrain.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires-pièce n°6).

3. RESEAUX DIVERS

Non réglementé

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

A) en présence du réseau d'assainissement collectif : Sans objet.

B) en présence d'un système individuel la taille de la parcelle devra être conforme à la filière de traitement préconisée par le SPANC sans être inférieure à 800m²

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions, seront implantées avec un recul au moins égal à :

- **5 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Implantations possibles:**

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie,

- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de **3 m**.

- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de **3 m** par rapport à ces limites.

2. **PISCINES**

Elles seront implantées à 2m minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.

3. AUTRES OUVRAGES

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance d'au moins **4 mètres** est imposée entre deux bâtiments non contigu.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **25 %**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITION DE MESURE

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice

Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée à la partie médiane de la façade de la construction dans le sens de la pente.

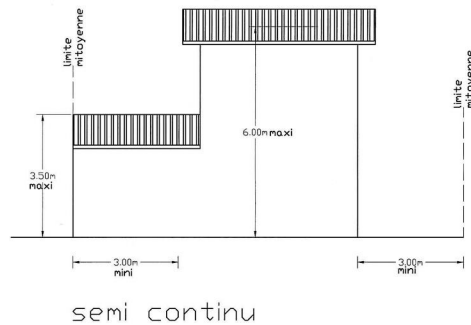
2. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions implantées en discontinu ne peut excéder 7,50 mètres mesurée au faîtage.

Dans le cas de toit-terrasse, la hauteur des constructions implantées en discontinu ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'acrotère

La hauteur absolue des annexes* isolées non implantées en limite séparative ne peut excéder 4,50 mètres mesurée au faîtage

La hauteur absolue des annexes* implantées en limite séparative ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage



3. TOUTEFOIS

cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité artisanale (cheminées,...), dans la limite d'une hauteur maximale de **10 m**.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains.

On distinguera les terrains non construits et les terrains déjà construits.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

2. TERRAINS NON CONSTRUIITS

• **Toitures** : elles seront à **deux pentes minimum**, ou en terrasse sous réserve d'être végétalisées.

L' inclinaison sera comprise entre 30% et 40%.

Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont implantées avec faitage sur la limite mitoyenne (annexe).

Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.

• **Murs** : la couleur du/des enduits sera de teinte pierres de gironde, sable, ocre clair, ou beige. La couleur du/des bardages sera bois teinte naturelle.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes* (garages, chais, abris de jardin...).

3. TERRAINS DEJA CONSTRUITS

Les extensions ou constructions nouvelles devront s'intégrer à/aux constructions existantes.

• Toitures : même règle que celles du point 2

Toutefois des pentes et matériaux différents peuvent être admis s'ils existent sur le/les bâtiments existants (petites tuiles, ardoises, etc.)

• Murs : même règle que celles du point 2

Toutefois des couleurs ou des matériaux différents peuvent être admis si elles existent sur le/les bâtiments existants ou pour un traitement plus contemporain que la bâtiment d'origine.

4. CLOTURES sur domaine public

Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60m** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,50 m** traité à l'identique que les murs de la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire voie, doublé d'une haie vive d'essences locales et mêlée.

5. PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE

Des prescriptions plus contraignantes peuvent être exigées par le S.D.A.P. dans le périmètre de l'église du bourg.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

A) Le portail d'accès au garage devra être en recul par rapport au domaine public de **5m** pour permettre le stationnement rapide dit de midi en dehors des voies

B) Il sera exigé 2 places minimum par logement

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

La voirie sera plantée conformément au schéma des orientations d'aménagement du PADD.

Les parcelles seront plantées de haies d'essence locales et mêlées sur leur pourtour et devront comprendre au moins 4 arbres de haute tige.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.