

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1 AU

Pour les zones urbaines concernées par la zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt, il existe des secteurs ou les niveaux d'aléas sont acceptables parce que faibles ou moyens avec une bonne défendabilité ; ils sont cependant réels de sorte que les incendies peuvent directement menacer les personnes et les biens déjà implantés. Les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection ; cette zone est identifiée par la couleur bleu du PPRI.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
5. Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôts.
- 1.2 - Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de bureaux, d'hôtellerie et de restauration.
- 1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.8 - l'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2 - Les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :
 - qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum,
 - qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis et reportés sur les orientations d'aménagement),
 - qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation isolée,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - 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.

3.6 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettent l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.8 - L'ouverture d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - 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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - 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.

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

Eaux pluviales

4.4 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

4.6 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

4 – DEFENSE INCENDIE

4.7 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. A défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

4.8 - 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.

4.9 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.10 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 – Les constructions seront implantées à 5 m. minimum de l'alignement.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de l'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2 - **Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet ;
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être édifée en semi-continu ou discontinu, au nu du mur. Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative, elle doit s'implanter à 3 m. minimum de cette limite.

7.2 - **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'une opération d'ensemble avec plan de masse précisant l'implantation exacte des constructions. La distance de recul est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - **Les annexes** peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage.

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

8.1 - Si deux constructions ne sont pas contigües, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.

Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit ;
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes, non accolés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faitage.

10.4 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1- 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 ou urbains.

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes de type traditionnel

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

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

11.2.2 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf sur le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

Constructions neuves

a) Toitures

11.2.4 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

11.2.5 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

11.2.6 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.7 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.8 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

11.2.9 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf sur le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

b) Murs

11.2.10 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.11 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.12 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

11.2.13 - Les teintes des façades doivent de préférence être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

Les teintes de couleurs plus sombres pourront être tolérées mais uniquement sur des petites surfaces sous forme décorative (bandes verticales ou horizontales, en encadrement des ouvertures...) mais en aucun cas sur des pans de murs entiers.

11.2.14 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.

c) Clôtures

11.2.15 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75 m.

Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées conformément au plan d'alignement en vigueur.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois, ferronneries et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface qui peuvent être fixés sur mur bahut de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur. Les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur la voie. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les grilles, éléments bois et treillages métalliques dont les parties ajourées représentent au moins 50% de leur surface et qui seront installés sans soubassement (celui-ci ne sera possible qu'en cas de nécessité technique et ne devra pas dépasser une hauteur de 30 cm) l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur, tout compris de 1.75 m,
- Les clôtures girondines.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie vive arbustive n'excédant pas 2m de hauteur ; les arbustes devront être plantés en retrait de façon à ne pas déborder sur les fonds voisins. Ils devront être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement.

Dans tous les cas, c'est à dire pour tous les types de clôtures tant sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures pleines sont strictement interdites et cela, quels que soient les matériaux utilisés.

La seule exception réside dans la possibilité d'installer des lames d'occultation qui pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ou de teinte naturelle, en PVC ou en aluminium. Dans tous les cas, la hauteur globale des clôtures tout compris ne devra pas excéder 1,75 m.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

- pour les Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ;

- dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les établissements d'enseignement : 4 places de stationnement par classe, hors places personnel ;
- dans les bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité (soit une place de stationnement pour trois sièges/fauteuils).

Mode de réalisation

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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