

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Filleau. Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées conformément au plan d'aménagement de la zone et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie ou l'aspect extérieur des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.

La zone UF comprend un sous-secteur indicé « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque * sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Est concernée :
 - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie).
- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie ou de l'aspect extérieur des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.8 - La destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

1.9 - En sous-secteur UFi sont autorisés :

- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.

1.10 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

1.11 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈREEquipements collectifs

2.1 - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs,...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

♦ Volumétrie et implantation des constructions

2.2 - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.

2.3 - Les piscines sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'elles soient implantées à plus de 2 m de l'alignement* ou de la limite séparative*.

2.4 - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de préserver la cohérence de la forme urbaine de la ZAC de Filleau.

2.5 - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, la modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants est interdite quelle que soit leur destination.

2.6 - Dans le cas d'une réfection des constructions existantes, il est nécessaire de reprendre les mêmes matériaux, coloris et finitions que l'existant.

2.7 - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Bâtiments annexes*

2.8 - Afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, la construction de bâtiment annexe* est interdite.

♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

2.9 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

2.10 - En sous-secteur UFi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « ⁱ » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

2.11 - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,40 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives ⁱ n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

2.12 - *Limites séparatives** :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives ⁱ, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique ⁱ, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

2.13 - Les clôtures pleines sont composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

2.14 - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

2.15 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Tenue des terrains

2.16 - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Espaces libres et plantations

2.17- Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement* doivent être traités en continuité de l'espace public (dallages, pavages, cheminements et espaces piétonniers, parkings ...).

2.18 - Les autres espaces doivent être aménagés en jardin d'agrément : plantations, pelouses, allées engravées, massifs floraux, haies vives, clôtures végétales en mitoyenneté.

2.19 Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

2.20 Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

♦ Stationnement

2.21 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

2.22 - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

2.23 - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

♦ Desserte par les voies publiques ou privées

Accès*

3.1 - Aucun nouvel accès ne sera autorisé.

♦ Desserte par les réseaux

3.2 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.3 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.4 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.5 - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

Assainissement

3.6 - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

3.7 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

3.8 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

3.9 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

3.10 - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

3.11 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

3.12 - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

Déchets ménagers

3.13 - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

3.14 - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

3.15 - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.