

SARL ALSO
32 rue de la Gare
33450 ST SULPICE ET CAMEYRAC
Tél : 05-57-97-91-69 Fax : 05-57-97-91-17

Département de la Gironde
Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE
Lieu-dit : « Le Grand Bouquet Sud »

LOTISSEMENT du BOUQUET



Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 30/04/04
Le Maire, au nom de la Commune

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Pièce n° IV

Dressé par SELARL de Géomètres-Experts THALES

par Mr Jean-Pierre LAVILLE
3, rue Jean Jaurès - BP 3-
- 33 230- COUTRAS

Tél : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

Date _____ Dossier _____ Calque _____
7747-03-02
Déc 2003

SARL A.L.S.O

32, rue de la Gare
33450 SAINT SULPICE ET CAMEYRAC
RCS 440 079 680

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA

La zone NA est une zone, destinée à satisfaire les besoins d'extension organisée de l'habitat. Elle est ouverte à l'urbanisation mais, d'une manière générale, les opérations d'aménagement et les constructions ne seront admises que si les équipements généraux d'infrastructure permettent de les accepter et si elles sont compatibles avec une organisation d'ensemble de la zone.

Il est distingué un secteur NAc, destiné à améliorer l'habitat des gens du voyage sous forme de terrains familiaux mieux intégrés à l'environnement.

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

Article NA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

1. Ne sont admis, sous conditions, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date de l'approbation du POS,
 - les lotissements
 - les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs ou d'activités de commerce ou de service si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage,
 - les installations classées soumises à déclaration.
- Les constructions annexes nécessaires aux habitations sous réserve qu'elles s'intègrent bien dans le secteur bâti et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2 - D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous les conditions suivantes :

- que les équipements généraux d'infrastructures (voirie, assainissement, eau potable et défense incendie) soient en mesure de les accepter,
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux divers publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
- que les occupations ou utilisations soient compatibles avec le schéma de secteur de la zone lorsqu'il en existe un ou sinon qu'elles justifient de leur intégration satisfaisante au tissu existant, sans compromettre l'urbanisation future des terrains restants dans la zone,
- que les constructions nouvelles concernées par les zones de contraintes de bruit respectent les dispositions réglementaires en vigueur, relatives à l'isolement acoustique.

3 - Dans le secteur NAc sont admis les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles 4, 5 et 13.

Article NA 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 et notamment :

- les constructions individuelles isolées de toute nature, sauf si elles répondent aux conditions énoncées à l'article 1,
- Les groupements d'habitations.
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles,
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles strictement nécessaires au fonctionnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes, sauf en secteur NAc,
- le caravaning, le camping,
- les lotissements à usage d'activité industrielle,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement des infrastructures et à l'implantation des constructions.

Secteur NAc : pour les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage, les constructions sont interdites, à l'exception d'un local technique ou sanitaire de moins de 20 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code Civil.

La position, la géométrie et le fonctionnement des carrefours éventuels avec les routes départementales devront respecter les prescriptions de sécurité définies par les services gestionnaires de ces routes.

En section courante, les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- chaussée : largeur minimale de 5 m,
- plate-forme : emprise minimale de 8 m.

Toutefois, ces dimensions pourront être réduites, si elles sont justifiées, dans le cas d'un parti d'aménagement d'ensemble cohérent, défini en accord avec la commune.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 m, sauf dans le cas d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou d'un phasage provisoire. Une aire de retournement doit être prévue pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Aucun accès direct de parcelle ne sera admis sur les voies à grande circulation (RD910, RD674).

Pour la zone du Barail des Jais, un schéma de secteur a été étudié.

Les points d'intersection à créer avec la RD674 sont indiqués au document graphique, selon une localisation qui peut être adaptée en fonction des études techniques.

Le tracé de maillage indicatif des voies structurantes de la zone est figuré au document graphique. Il devra organiser la desserte interne de la zone, si besoin avec les adaptations liées au site ou au programme de l'opération.

D'autres voies secondaires non indiquées au document graphique peuvent être réalisées, mais elles ne pourront pas avoir des intersections avec la RD674, en dehors de celles indiquées au document graphique.

Pour les autres zones NA, le document graphique du POS mentionne la localisation des principaux accès ou espaces verts à créer ou à préserver.

Ces prescriptions devront être respectées dans les schémas d'organisation d'ensemble proposées par les futurs pétitionnaires. Elles peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations si celles-ci contribuent à améliorer la sécurité des accès et l'intégration paysagère des projets d'ensemble.

Pour la zone NA de Champs de Genets-Pinaud, le schéma de secteur indiqué au document graphique comporte :

- d'une part, une liaison transversale à créer pour désenclaver le cœur d'îlot,
- et, d'autre part, un accès commun de zone à prévoir pour assurer une desserte sécurisée avec le carrefour prévu par le Département sur la RD 674 (emplacement réservé n°18).

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de capacités suffisantes et compatibles avec l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes dans les conditions définies au présent alinéa et équipées d'un dispositif anti-retour dans les cas et conditions fixés par la réglementation en vigueur (cf Annexes Sanitaires).

2. Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions indiquées au premier alinéa du présent article et répondant aux exigences de la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, dans les conditions définies par la réglementation en vigueur (cf Annexes Sanitaires) et dans la mesure où la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Il doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Pour tout projet de lotissement, autorisé avec assainissement individuel, il sera demandé à l'intérieur de cette opération, un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public.

Les eaux et matières usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, les fossés et les cours d'eau, sauf si elles sont préalablement traitées en respectant les réglementations sanitaires en vigueur.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales.

4. Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée.

5. Equipement sanitaire des secteurs NAc

Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront être raccordés au réseau d'eau s'il existe.

Ils ont l'obligation de réaliser un bloc sanitaire, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur, et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

a) Pour toutes les zones NA, à l'exception de la zone NA du lieu-dit Matha :

- Lorsque les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, la taille minimale des terrains est fixée à :
 - 250 m² dans le cas de programmes de maisons individuelles groupées à usage locatif,
 - 500 m² dans les autres cas.
- Lorsque les constructions sont admises avec un dispositif d'assainissement individuel, la taille minimale des terrains devra être conforme aux prescriptions définies par l'annexe sanitaire du POS et sera d'au moins 800 m².

b) Pour la zone NA du lieu-dit Matha, les terrains doivent avoir une taille minimale de 1000m² pour être constructible.

En outre, l'aménageur ou le constructeur doivent impérativement prendre en compte les difficultés particulières d'écoulement pluvial sur ce secteur.

c) En secteur NAc, les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront avoir une superficie de terrain de 300 m² au minimum par caravane.

Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Les distances minimales de recul sont fixées comme suit :
 - 15 m au moins de l'axe des routes départementales, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement,
 - 10 m au moins par rapport à l'axe des autres voies, avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Une autre implantation ne peut être admise ou imposée que si elle est justifiée par des considérations techniques, ou de sécurité ou de nuisances.

- 2. Les modalités d'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent qu'à la zone NA du Barail des Jais puisque les autres zones NA en bordure de la RD910 et de la RD674 ont été reconnues (par l'avis de l'Etat) comme étant déjà en espaces urbanisés :
 - Ainsi, dans la zone NA du Barail des Jais de la commune, les constructions nouvelles sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD674 classée à grande circulation,
 - Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux réseaux, ouvrages ou bâtiments d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- 3. Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE NA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles seront implantées conformément au Plan de composition (numéro 3).
 Les annexes des habitations, non accolées à l'habitation, devront être implantées sur deux limites formant un angle du lot.

ARTICLE NA 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière.

La distance entre deux bâtiments non accolés sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE NA 9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE NA 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit et ne peut comporter plus de 2 niveaux superposés hors sol (R + 1).

Article NA 11 - Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
 La hauteur des clôtures pleines n'excédera pas 0,80 mètre. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Murs : (constructions ou murs de clôture)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Matériaux :

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional. Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et après accord préalable avec la Commune.
 L'emploi des tôles ondulées est interdit.

Couleurs :

Les couleurs dominantes sont :

- Façades des constructions : Couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert sont interdites.
- Murs de clôtures : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. 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.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Article NA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place minimum par tranche de 80 m² de construction pour tous les autres usages.

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de construction, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

Dans ce cadre, chaque propriétaire de lot aménagera obligatoirement un parking dit de midi au niveau de l'accès à son lot par le recul du portail de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dimensions de ce parking de midi : 5m x 3 m, dans les conditions définies sur le plan voirie n°4A.

Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking. L'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

Dans les lotissements, les groupes d'habitations et les opérations d'habitat collectif, les espaces libres aménagés en espaces verts ou en aires de jeux doivent représenter au moins 10 % de la superficie de l'opération.

Ces espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Par ailleurs, les parcs de stationnement à l'air libre devront être plantés d'arbres de haute tige ou délimités par des haies.

Secteur NAc :

En secteur NAc, les espaces libres et les plantations devront être localisés de façon à atténuer l'impact visuel des occupations et à faciliter la gestion des emplacements de caravanes, et l'entretien des terrains.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS maximal est fixé comme suit :

- habitat collectif : COS maximal égal à 0,8,
- autres cas : COS maximal égal à 0,5.

Article NA 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Non autorisé.