



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

316 Rue Henry Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

COMMUNE DE FOURS
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Arrêté le :	Approuvé le :
	
G2C Environnement	4

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr





Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE UNIQUE - ZONE UA	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	9
CHAPITRE I - ZONE 1AU	9
CHAPITRE II - ZONE 2AU	14
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	16
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	16
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	20
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	20





TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone Ua recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Fours, affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

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

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- Les campings.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Voies de desserte

Tout nouvel accès doit avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif ; elles doivent être envoyées dans des puisards.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE Ua7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 % et seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues ou restaurées.

Les clôtures ne doivent en aucun cas causer de gêne pour la visibilité et la sécurité des carrefours.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.



En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titres des installations et travaux divers dans les conditions prévue par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE Ua12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions dans la limite de 20% de surface hors oeuvre nette existante.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone comprend un secteur 1AUh, zone d'urbanisation dont le niveau des surfaces habitables doit être établi à vingt centimètres au-dessus du niveau de la route (la D135 E2) qui borde la parcelle au sud. Ce rehaussement pourra être obtenu par remblai ou par la construction d'un sous-sol qui ne devra abriter aucune installation sensible à l'humidité et à l'eau (chaudière, installation électrique...)"

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les campings

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation des équipements manquants du présent dossier, et sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 02-2 du présent dossier) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute opération ou construction doit être édictée sous réserve que :
 - les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.
 - Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la SHON n'excède pas 20% de la construction principale.



Dans le secteur 1AUh uniquement :

- dans cette zone le niveau des surfaces habitables doit être établi à vingt centimètres au-dessus du niveau de la route (D135 E2) qui borde la parcelle au sud.

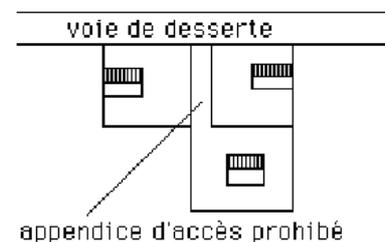
SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

1) Accès particulier à une unité foncière

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



2) Voies de desserte

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur.

Tout nouvel accès ne doit pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. L'aménagement de la zone doit prévoir de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible en donnant aux surfaces de ruissellement un rôle régulateur fondé sur la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. Des fossés doivent être créés et raccordés en aval vers un réseau public de collecte capable de supporter le volume supplémentaire. En cas



d'impossibilité technique de création d'un réseau collectif, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

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

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 3 mètres minimum de la construction existante.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol ne pourra dépasser 40%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité et une unité de conception. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues ou restaurées.

En bordure des voies, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles ou avec leur environnement immédiat.

Les clôtures ne doivent en aucun cas causer de gêne pour la visibilité et la sécurité des carrefours.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles doivent par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

Objectifs de qualité environnementale

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

Dispositions particulières aux équipements publics

Les places de stationnements doivent obligatoirement être traitées en surface perméable (type Evergreen ou équivalent)



SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0.4.



CHAPITRE II - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant. et sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement.



ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Cette zone est couverte par le PPRI approuvé le 17 décembre 2001.

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Un secteur Ac inconstructible a été délimité sur l'emprise de l'ancienne carrière de Fours.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ac, sont admis sous réserve d'être conforme au PPRI annexé au présent dossier :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ac, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-3-1 :

Les bâtiments agricoles sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, 6 fermes ont été recensées et décrites au sein du rapport de présentation.

Sont admis :

- Le changement de destination à la date d'approbation du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 937.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant une marge de reculement minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.



ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4 mètres soit s'implanter à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

La tôle est fortement déconseillée pour les bâtiments à usage agricole.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.



ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Cette zone est couverte par le PPRI approuvé le 17 décembre 2001.

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone est en partie affectée par l'application de la loi littoral qu'elle devra respecter.

La zone N comprend un secteur Nh intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve d'être conforme au PPRI annexé au présent dossier :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

En bordure de l'estuaire :

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publiques suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions, restauration et aménagement des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la SHON existante.
- Les annexes dans la limite de 40m².



SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.
- Tout nouvel accès est interdit sur la RD 937.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Dans le cas où les constructions existantes sont en alignement sur rue, des constructions nouvelles peuvent prendre place dans leur prolongement.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937.



ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs ; les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh :

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.



ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.