

DECLARATION DE PROJET RELATIVE A LA L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LACABLANQUE EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LAMONTJOIE

REGLEMENT D'URBANISME – EXTRAIT ZONE AUX



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBRET COMMUNAUTE
CENTRE HAUSSMANN
10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39
47600 NERAC



DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AUX

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE AUX

La zone AUX délimite le périmètre des secteurs à urbaniser destinés à l'activité économique.

Pour rappel, la zone AUX est concernée par l'aléa « Retrait Gonflement des Argiles » vis-à-vis duquel un Plan de Prévention des Risques Naturels s'applique, déclinant des mesures constructives palliatives pour les constructions.

Le PPRN est une servitude d'Utilité Publiques qui s'impose à tout projet de construction, il est joint en annexe au PLU.

ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 2- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, l'exploitation agricole et forestière

ARTICLE AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'OAP par la réalisation d'un permis d'aménager.
- 2- Toutes les constructions devront respecter le Plan de Prévention des Risques Naturels PPRN qui figure en annexe du PLU.
- 3- Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'elles ne soient pas liées à des achats quotidiens et alimentaire, et à condition qu'il s'agisse de commerce à fréquence d'achat occasionnel (type commerce de matériaux, bricolage, jardinerie, ...).

ARTICLE AUX - 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'accès devra être conforme au plan de composition du lotissement et avoir fait l'objet d'une permission de voirie.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-

forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront mettre en œuvre dans leur traitement un revêtement de chaussée à faible bruit.

ARTICLE AUX - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Chaque lot devra réaliser sa propre rétention (rétention à la parcelle) en favorisant les solutions alternatives telles que l'infiltration et la réalisation de place de parking perméable.

Ce volume de rétention sera calculé sur la base d'un débit de fuite autorisé de 3l/s/ha conforme au SDAGE Adour Garonne. Les rejets des lots seront collectés par un fossé périphérique aux lots et se rejetant in fine dans le fossé de la RD n°930.

En outre, compte tenu des impératifs de consommation économe des ressources en eau au niveau du territoire, sauf impossibilité technique avérée, les constructions nouvelles devront intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage d'arrosage des espaces de pleine terre à maintenir enherbé et plantés au titre de l'article 13 du présent règlement.

4) Défense contre l'Incendie

La défense contre l'incendie devra respecter les règles en vigueur.

5) Réseaux électrique et de télécommunications

Les réseaux électriques et de communication seront enterrés.

ARTICLE AUX - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions nouvelles devra respecter les dispositions suivantes :

- 1- Par rapport à la RD 931 : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 23 mètres de la limite d'emprise publique de la voie portée sur le plan de zonage, afin de prendre en compte l'aménagement de la bande paysagère définie dans l'OAP...
- 2- Par rapport aux autres voies internes à l'aménagement de la zone : l'implantation des constructions n'est pas réglementée ; à titre de recommandation, un plan des orientations optimales des toitures destinées à recevoir un dispositif de production d'énergie solaire est indiqué dans les OAP.
- 3- Par rapport aux fossés aménagés sur les espaces publics : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà des retraits fixés ci-dessus.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

L'implantation des constructions nouvelles devra respecter les dispositions suivantes :

- 1- Les constructions devront être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE AUX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

- 1- L'emprise au sol des constructions est réglementée dans la zone pour permettre la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur la parcelle. Elle est limitée à 60 % de la surface du terrain d'assiette du projet.
- 2- Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), l'emprise au sol maximale admise sur la zone pourra être majorée de 5%.

ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toiture plate. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

→ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Dans un souci de cohérence architectural et d'unité, la couleur des matériaux de bardages mis en œuvre et apparent en façade devra être principalement celle du bois naturel ou le gris ; dans le cas de bardages métalliques ou laqués la couleur est limitée au gris dans les teintes suivantes du nuancier RAL (ou teintes similaires d'autres nuanciers) : Gris pierre 9002, Gris clair 7035, Nuage 4750, Gris silex 7032, Gris métallisé 9006, Gris persan 9007.

Les couleurs vives devront être évitées ou limitées uniquement aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces, telles que les menuiseries par exemple. Une tolérance pourra toutefois être acceptée si le traitement des couleurs

du bâtiment doit comporter ponctuellement des références liées à une charte d'appartenance à une marque de dimension nationale ou internationale.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les projets de construction devront favoriser le recours au principe d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments ; dans cet objectif, un dépassement d'emprise au sol des constructions sera autorisé à hauteur de + 5 %.

→AMENAGEMENT DES ABORDS

Pour les constructions implantées le long de la RD 931, les aires de stockage extérieures, dépôts divers nécessaires à l'activité devront être situées à l'arrière des constructions, à l'exclusion de toute implantation en façade sur l'axe départemental, afin de ménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique circulée.

→ENSEIGNES¹ ET PRE-ENSEIGNES

Pour les constructions implantées le long de la RD 931 :

- les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.
- Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.
- Le nombre d'enseigne est limité à un par mur de façade.

→CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures en bordure de la RD 931 et des voies publiques internes à la zone :

Elles seront exclusivement composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 ou similaire), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront éventuellement doublées d'une haie paysagère mixte (cf. palette végétale). Si un soubassement maçonné s'avère nécessaire, sa hauteur sera limitée à 30 cm.

Les clôtures pleines en béton ou en bois sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

¹ Indication sous forme d'emblème, d'objet symbolique type logo, d'inscription apposée sur un établissement servant à identifier visuellement, de façon immédiate une entreprise, une marque, un service, dans le but de se faire connaître et reconnaître du public auquel il s'adresse et de se différencier des autres entités d'un même secteur. Les logos sont des modèles déposés.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

b) Clôtures sur limites séparatives entre terrains privés :

Les dispositifs de clôture à l'intérieur de la zone doivent être conçus de façon à rester discrets dans le paysage ouvert et ne pas créer de rupture visuelle prégnante ; à ce titre elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront éventuellement doublées d'une haie paysagère mixte (cf. palette végétale).

Les clôtures pleines en béton ou en bois sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE AUX - 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

→ RATIOS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

<u>Constructions destinées au bureau</u>	1 place par 25 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'industrie ou l'entrepôt</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation,

→ STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES ET DES 2 ROUES NON MOTORISÉS

Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation.

Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

A ce titre, il est exigé la création d'installation pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, pouvant accueillir à minima 3 vélos, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.

→TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT¹

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « ever-green » (cf. image de référence ci-après).



En outre, pour les lots situés le long de la RD 931, les aires de stationnement seront obligatoirement situées à l'arrière des bâtiments de façon à aménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique.

ARTICLE AUX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

L'OAP impose de planter des haies pour masquer les éventuelles gênes liées à l'activité du fait des vues sur la zone et les relations avec les points de vue.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est fixé dans l'aménagement des espaces privés, un taux minimum d'espace en pleine terre de 20% à maintenir en espace enherbé et planté d'arbres de haute tige, sur la base d'une densité du minimum d'1 arbre / 50 m², sur la base de la palette végétale jointe en annexe.

ARTICLE AUX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

¹ Au titre de l'article 47 de la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019.

ARTICLE AUX - 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

→ PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les installations en matière de performance énergétique seront souhaitées. Elles devront être intégrées dans l'édifice de tel façon que l'intégration dans le site soit respectée. La prise en compte des nuisances sera telle qu'elles seront maîtrisées au regard des conflits d'usage.

Les constructions nouvelles de plus de 1000 m² d'emprise¹ au sol, et toutes constructions confondues sur une même unité foncière, devront être équipées de procédées de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture.

Les toitures devront être conçues de façon à supporter des systèmes de production d'énergie renouvelable notamment des centrales photovoltaïques.

→ PERFORMANCE BIOCLIMATIQUE

L'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Un plan d'orientations optimales des toitures vis-à-vis d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque est joint aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; il est recommandé de s'y référer avant toute implantation des bâtiments dans la zone.

Dans l'organisation interne des bâtiments, il est recommandé d'éviter que les parties chauffées des constructions ne soient situées qu'en partie Nord des bâtiments.

L'implantation des constructions présentant des pans de toiture principalement orientés au Nord ne sera pas admise, ou en cas d'impossibilité technique, ceux-ci ne devront pas présenter une proportion supérieure à 30% de la surface totale de la toiture.

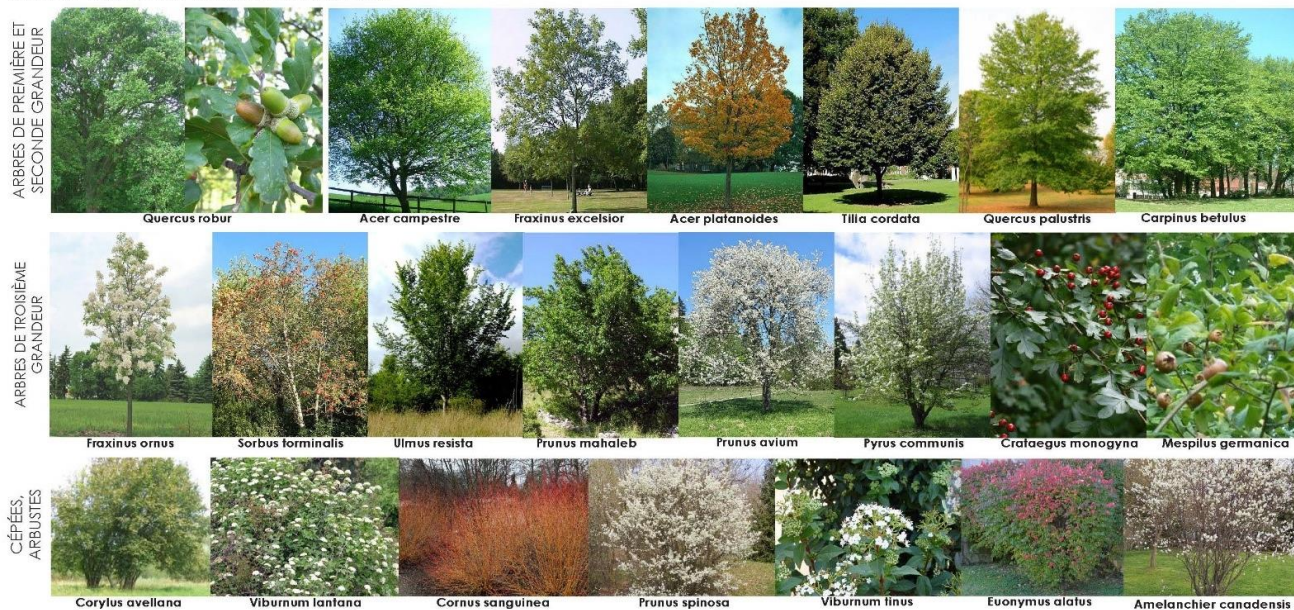
ARTICLE AUX - 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau numérique quand il existe

¹ Cf définition de l'emprise au sol à l'article 9 du présent règlement d'urbanisme

ANNEXE

PALETTE VEGETALE : BANDES PAYSAGERES



Liste des espèces invasives à éviter



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergerette du Canada (*Coryza canadensis*)



L'herbe de la Pampa



