

COMMUNE DE CARIGNAN DE BORDEAUX

(Gironde)

PLAN LOCAL D'URBANISME

(PLU)

Elaboration du PLU approuvée le 13/12/2002 et 28/03 2003

1^{ère} modification approuvée le 02/09/2005

2^{ème} modification approuvée le 15/05/2012

MODIFICATION n° 3

5. Additif au règlement

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

7 octobre 2015 no 2015-078

Monsieur le Maire,

Le Maire

Jean JAMET



Nouveaux secteurs en zone U

ZONE Uac (Chemin d'Oasis)

Uac Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt
- 3) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 5) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Uac Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est autorisée sous réserve de la réalisation d'une opération de logements sociaux (publique ou privée), dans le respect des principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone, valant soit aménagement de l'ensemble de la zone, soit aménagement au fur et à mesure de permis individuels.

Uac Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 4 mètres.

Conformément au schéma de l'OAP correspondant à la zone, un cheminement piéton ouvert au public devra être réalisé en limite Ouest du terrain.

Uac Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

Uac Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Uac Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Uac Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives, avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes à la construction principale (hors les abris de jardin) ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m² et sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

La présente règle s'applique y compris dans le cas d'une opération groupée.

Uac Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Uac Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, voiries, aires de stationnement ainsi que toute surface imperméabilisée ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Uac Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Les annexes et les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Uac Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures et traitement des constructions sur limites séparatives latérales et de fond de parcelles

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

Uac Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Il sera prévu :

- Pour les logements sociaux : dans la mesure du possible, 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, doit être réalisé :
 - 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher. pour les logements collectifs
 - 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.
- Pour les logements privés : 2 places par logement et deux places de midi.
- Pour les commerces : une fois et demi la surface habitable (au dessus de 1,80 m de hauteur) affectée au commerce devra être aménagée en stationnement.
- Pour les autres usages : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface habitable (au dessus de 1,80 m de hauteur).

Uac Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 20% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant) pour quatre emplacements.

De surcroît :

- la limite nord avec le chemin de l'oasis ainsi que la limite sud (le long du cimetière) devront être plantées d'un alignement d'arbres à haute tige ;
- l'ensemble des surfaces laissées libres devra être végétalisé.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées telles que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus, ... Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

Uac Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Uac Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Uac Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE Ube (Guérin)

Ube Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage de bureaux,
- 3) Les constructions à usage commercial,
- 4) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 7) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Ube Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur la zone, en compatibilité avec les principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone.

De surcroît, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération comporte 60 % de logements sociaux en location.

Ube Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 5 mètres.

Voirie

Voies ouvertes à la circulation automobile

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 4 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 6 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

De surcroît, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, l'impasse du haras dans la section figurée à l'OAP, devra être élargie à environ à 5,5 mètres.

Voies ouvertes à la circulation douces (piétons et deux roues) et trottoirs

Dans le cas de la création de voies de circulation douce (usage partagé piétons / cyclistes), celles-ci devront avoir une emprise minimale de 2,40 m.

Ube Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

Ube Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

UBe Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

UBe Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en semi continuité, sur l'une des deux limites séparatives latérales, du côté de l'accès au lot. La partie située en limite séparative doit alors être réservée à un garage ou une annexe accolée à la construction principale. Ce garage ou cette annexe ne pourra disposer d'une longueur latérale en limite séparative excédant 10 mètres. La partie non située sur la limite séparative doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
- soit en discontinuité, en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) laissée(s) libre(s).

Les présentes règles ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Les annexes à la construction principale et les abris de jardin supérieurs à 20 m² doivent être implantés obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Les présentes dispositions s'appliquent, y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée.

UBe Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres; la distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

UBe Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

UBe Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Les annexes et abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

UBe Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Facades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades. Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être :

- soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs ;
- soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails, un muret technique ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel. Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures et traitement des constructions sur limites séparatives latérales et de fond de parcelles

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

UBe Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la mesure du possible, il sera prévu 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs,
- 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

UBe Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.

Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant) par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences sauvages autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées telles que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterné, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus. Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements, si possible sous forme de bosquet.

De surcroît, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone, la limite sud devra maintenir partie de l'espace boisé existant ; la limite plus au nord, perpendiculaire avec le chemin de Larquey, devra être plantée d'une haie vive et/ou arbres à haute tige et à feuillages persistants, assurant un écran paysager avec les constructions les plus proches.

UBe Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

UBe Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

UBe Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE Ubf (Rue menant au Cimetière Paysager)

Ubf Article 1 : Occupations et utilisations du sol

- 1) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage de bureaux,
- 3) Les constructions à usage commercial,
- 4) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;
- 7) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Ubf Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisés sur la zone, en compatibilité avec les principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone.

De surcroît, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération comporte 100% de logements sociaux en location.

Ubf Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 5 mètres.

Voirie

Voies ouvertes à la circulation automobile :

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 4 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

De surcroît, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone :

- la rue menant au cimetière paysager, dans la section figurée à l'OAP, devra être élargie d'un minimum de 50 cm, et agrémentée en bord de trottoir de potelets tous les 2 mètres) empêchant le stationnement sauvage des véhicules sur le trottoir ;
- l'accès situé à l'angle du cimetière devra être dimensionné pour assurer le retournement aisé des véhicules.

Voies ouvertes à la circulation douce (piétons et 2 roues) et trottoirs :

Dans le cas d'un usage partagé piétons/cyclistes, l'emprise minimale sera de 2,40 m, et dans le cas de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50m.

Ubf Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

Ubf Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ubf Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique de la rue du Cimetière et de l'avenue de Cassiopée. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Ubf Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle au Nord, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine. Les annexes à la construction principale et les abris de jardin supérieurs à 20 m² doivent être implantés obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès. Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Les présentes dispositions s'appliquent, y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée.

Ubf Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres; la distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

Ubf Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Ubf Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Les annexes et les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Ubf Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades. Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterré.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées en retrait de l'espace public, et non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre .
- un merlon de terre de 1,2 m de haut au maximum agrémenté :
 - soit, en partie haute du merlon, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ou d'une haie vive ;
 - soit, doublé en partie basse du merlon, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (le mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures et traitement des constructions sur limites séparatives latérales et fond de parcelles

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive de 1,2 m de haut au moment de sa plantation ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

Ubf Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la mesure du possible, il sera prévu 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, doit être réalisé 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Ubf Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.

Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences sauvage autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus. Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que Les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements, si possible sous forme de bosquet.

De surcroît, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone, les limites avec l'avenue Cassiopée et avec la rue du Cimetière, dans sa partie bordant la zone, devront être plantées d'un alignement d'arbres à haute tige et à feuillages persistants. De même, la limite Nord de la zone devra être plantée et traitée de sorte à assurer un écran végétalisé et opaque.

Ubf Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

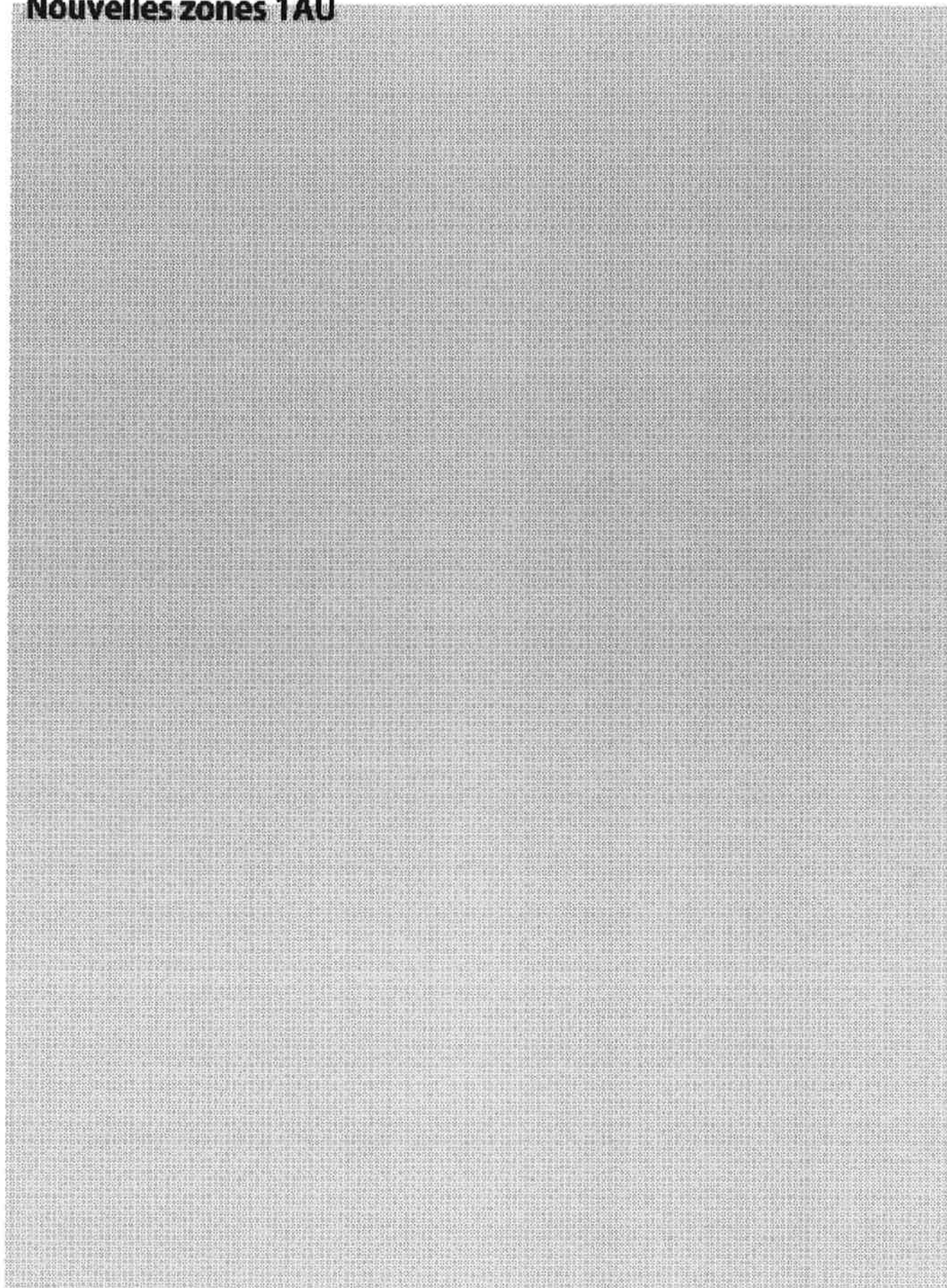
Ubf Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Ubf Article 16 : . Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Nouvelles zones 1AU



ZONE 1AUa (Lestonnac – La Lande)

1AUa Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage de bureaux,
- 3) Les constructions à usage commercial,
- 4) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;
- 7) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

1AUa Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur la zone, en compatibilité avec les principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone.

De surcroît, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération comporte 75 % environ de logements sociaux en location.

1AUa Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 5 mètres.

Voirie

Voiries ouvertes à la circulation automobile :

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 4 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Voiries ouvertes à la circulation douce (piétons et 2 roues) et trottoirs :

Dans le cas d'un usage partagé piétons/cyclistes, l'emprise minimale sera de 2,40 m, et dans le cas de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50m.

1AUa Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

1AUa Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1AUa Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1AUa Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les annexes à la construction principale et les abris de jardin supérieurs à 20 m² doivent être implantés obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

La présente règle s'applique, y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée.

1AUa Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; la distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

1AUa Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

1AUa Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Pour les logements locatifs sociaux, un étage en attique est autorisé dans le respect d'une hauteur maximale de 11,50 mètres au faîtage. Cet attique ne devra pas dépasser en surface habitable la moitié de la surface habitable de l'étage immédiatement inférieur, et présenter des façades en retrait de celles des niveaux inférieurs.

Les annexes et les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement ou aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1AUa Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Facades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35° et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures et traitement des constructions sur limites séparatives latérales et de fond de parcelles

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

1AUa Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la mesure du possible, il sera prévu 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1.000 m² de surface de plancher, doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs,
- et 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

1AUa Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.

Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences sauvage autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées telles que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troëne des bois, Prunellier, Nerprun alaterné, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus. Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprés de Leyland).

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements, si possible sous forme de bosquet.

De surcroît, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone, la limite avec la route de Fargues devra être plantée d'un alignement d'arbres à haute tige (et si possible à feuillage persistant), dans la partie bordant le futur parking faisant face au collège de Lestonnac.

1AUa Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1AUa Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

1AUa Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement en matière d'infrastructures et de réseau de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE 1Aub (Bel Air)

1Aub Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage de bureaux,
- 3) Les constructions à usage commercial,
- 4) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;
- 7) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

1Aub Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisés sur la zone, en compatibilité avec les principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone.

De surcroît, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération comporte 60 % de logements sociaux en location.

1Aub Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 5 mètres.

Voiries

Voies ouvertes à la circulation automobile

En sens unique, les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Voies ouvertes à la circulation douce (piétons et 2 roues) et trottoirs :

Dans le cas d'un usage partagé piétons/cyclistes, l'emprise minimale sera de 2,40 m, et dans le cas de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50m.

1Aub Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

1Aub Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1Aub Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1Aub Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en semi continuité, sur l'une des deux limites séparatives latérales, du côté de l'accès au lot. La partie située en limite séparative est alors réservée à un garage ou une annexe accolée à la construction principale. Ce garage ou cette annexe ne pourra disposer d'une longueur latérale en limite séparative excédant 10 mètres. La partie non située sur la limite séparative doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
- soit en discontinuité, en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les annexes à la construction principale et les abris de jardin supérieurs à 20 m² doivent être implantés obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

La présente règle s'applique, y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée.

1Aub Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; la distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

1Aub Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

1Aub Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Les annexes et les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1Aub Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

1Aub Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la mesure du possible, il sera prévu 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1.000 m² de surface de plancher, doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher. pour les logements collectifs,
- et 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

1Aub Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.

Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences sauvage autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées telles que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne(mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus. Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements, si possible sous forme de bosquet.

1Aub Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1Aub Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

1Aub Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations aménagements, en infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE 1AUc (Pontet)

1AUc Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 2) Les constructions à usage de bureaux,
- 3) Les constructions à usage commercial,
- 4) Les constructions à usage industriel ou artisanal ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 5) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 7) Les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

1AUc Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur la zone, en compatibilité avec les principes définis au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondant à la zone.

De surcroît, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération comporte au moins 55 % de logements sociaux en location.

1AUc Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 5 mètres.

De surcroît, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone :

- un accès est souhaité en limite Ouest de la zone, pour assurer la desserte des véhicules avec la rue du Pontet,
- un accès devra être aménagé en limite sud de la zone, le long de la route de Lignan.

Voirie

Voies ouvertes à la circulation automobile

Conformément au schéma de l'OAP, la largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile respecteront les coupes de principe indiquées pour chaque tronçon à créer. Dans tous les cas :

- les voies nouvelles en sens unique doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,5 m,
- les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5 m ;
- les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Voies ouvertes à la circulation douce (piétons et 2 roues) et trottoirs :

Une liaison douce devra être aménagée en limite ouest de la zone pour accéder à la rue du Pontet.

Dans le cas d'un usage partagé piétons/cyclistes, l'emprise minimale sera de 2,40 m, et dans le cas de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50m.

1Auc Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les conduites doivent de surcroît être de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Raccordement au réseau d'électricité

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

1Auc Article 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1Auc Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1Auc Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en semi continuité, sur l'une des deux limites séparatives latérales, du côté de l'accès au lot. La partie située en limite séparative est alors réservée à un garage ou une annexe accolée à la construction principale. Ce garage ou cette annexe ne pourra disposer d'une longueur latérale en limite séparative excédant 10 mètres. La partie non située sur la limite séparative doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale.
- soit en discontinuité, en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 5 mètres.

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Les annexes à la construction principale et les abris de jardin supérieurs à 20 m² doivent être implantés obligatoirement dans la continuité de la construction principale.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² sont admis en fond de parcelle, à la double condition d'être implantés à 1,50 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle et de ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

Les constructions (non destinées au logement) ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

La présente règle s'applique, y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée.

1AUc Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres; la distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

1AUc Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

1AUc Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6,5 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère (hors locaux des poubelles et locaux pour garage à vélos).

Les annexes et les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions non destinées au logement et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1AUc Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).

Les matériaux, autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

Toits et couvertures

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra obligatoirement être végétalisée.

Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles et les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterré.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

Clôtures sur voiries et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

Clôtures et traitement des constructions sur limites séparatives latérales et de fond de parcelles

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé ou noir). Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée. De surcroît les clôtures pleines sont interdites.

1AUc Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la mesure du possible, il sera prévu 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1.000 m² de surface de plancher, doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250 m² de surface de plancher, pour les logements collectifs,
- et 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

1AUc Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.

Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences sauvage autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

Les haies variées d'espèces locales à croissance lente et adaptées à la région sont recommandées telles que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterné, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus. Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont déconseillées, (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements, si possible sous forme de bosquet.

De surcroît, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour la zone, les boisements existants en limite sud de la zone (le long de la route de Lignan) et en limite Est, devront être conservés, à l'exception de ceux laissant place au cheminement cyclable de 2 m de large, le long de la route de Lignan.

1AUc Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

1AUc Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installation en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

1AUc Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installation en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Nouvelle rédaction de l'article UB6 (pour les parties de la commune situées en dehors des secteurs de projet, objet de la présente modification)

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques

ADDITIF AU REGLEMENT DU PLU DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33)

Pour les parcelles implantées en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 1/ hors agglomération (parties situées à l'extérieur des panneaux indicateurs d'entrée et de sortie d'agglomération au sens du code de la voirie routière) :
 - à 20 m de l'axe central des routes départementales pour les bâtiments,
 - à 7 m de l'axe central des routes départementales pour les clôtures.
- 2/ en agglomération (parties situées à l'intérieur des panneaux indicateurs d'entrée et de sortie d'agglomération au sens du code de la voirie routière) :
 - à 10 m de l'axe central des routes départementales pour les bâtiments,
 - à 7 m de l'axe central des routes départementales pour les clôtures.
- 3/ le long de la RD 936E (route de Tresses) pour les parties de la commune situées entre le croisement de la route de Lignan et le rond point du stade (croisement de l'avenue de Cassiopée) et le long de la RD 10E4 (avenue de Grangeotte et route de Lignan) pour les parties de la commune situées entre le croisement de l'allée Néou et le croisement de l'allée de Nougueylon :
 - à 7 m de l'axe central pour les bâtiments et les clôtures.

Pour les parcelles implantées en bordure des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de celles-ci, qu'il s'agisse de voies existantes ou à créer.

Les règles ci dessus s'appliquent dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante.