

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone comprend des secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- 1AU-c : Secteur en assainissement collectif,
- 1AU-a : Secteur en assainissement autonome,

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors des zones inondables et à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AU-a, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- a) Les constructions, desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, suivantes : celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat - dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage - , de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.
- b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat - dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage -, services),
- c) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement ,
 - les piscines,
 - les clôtures.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) et de superstructure, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (*joint en pièce 7 : Servitudes d'Utilité Publique*).

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement :

Eaux Usées :

Dispositions générales applicables au secteur 1AU-c

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées en secteur 1AU-c

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées en secteurs 1AU-a et 1AU-agv

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) Dispositions applicables aux secteurs 1AU-a et 1AU-agv :

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

b) Non réglementée dans les autres cas.

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

- 1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :
 - **10 mètres** par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
 - **5 mètres** par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
 - **20 mètres** par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
 - pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

En secteur 1AU-c :

- 1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteurs 1AU-a et 1AU-agv :

Constructions à usage d'habitation :

Elles devront être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la ou les limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, pour les immeubles de plus de un niveau, l'implantation en limite est interdite.

Autres constructions (à caractère artisanal ou commercial, notamment) :

Elles seront implantées en retrait par rapport à la ou les limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière d'implantation située en zone 1AU.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

En secteur 1AU-c :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

En secteur 1AU-a :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

En secteur 1AU-agv :

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable. L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils,
- Constructions à usage d'établissements d'enseignement, il sera aménagé une place de stationnement par classe plus une par emploi administratif et de services plus 1 place pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement,
- Constructions à usage hospitalier : une place de stationnement pour une place ou une chambre.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représenter au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 1AU-c : Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à **0,40**,

En secteurs 1AU-a et 1AU-agv : Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à **0,20**.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Zone à urbaniser à court terme à usage d'activités économiques (ouverte selon les modalités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations Particulières d'Aménagement).

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUY 2 est interdite.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- a) Les constructions suivantes, desservies par les équipements internes à la zone, prévus par les orientations particulières d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, et à usage :
 - d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100 m² de S.H.O.N.,
 - d'équipement collectif,
 - d'hôtellerie,
 - de commerces,
 - d'artisanat et industrielles,
 - de bureaux et de services,
 - ainsi que leurs annexes.
- b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services et en dehors du secteur 1AUY-1 artisanat et industrie).
- c) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les piscines,
 - les clôtures.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) et de superstructure, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol notamment, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques.
- f) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2 – Voirie :

La desserte de la zone 1AUY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les eaux résiduaires issues d'activités polluantes devront subir un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à **10 mètres**, à défaut d'un alignement connu, la distance minimale par rapport à l'axe sera au moins égale à **14 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Les constructions doivent être implantées à **35 mètres** de l'axe de la Route Départementale n°708, classée à grande circulation, leur façade principale dirigée vers cette dernière.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **75%** de la superficie de l'unité foncière d'implantation, en zone 1AUY.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7 mètres** pour les constructions situées en façade de la RD 708,
- **10 mètres** pour le secteur Est/Sud-Est de la zone 1AUY de « Petit Jarrouty »,
- **15 mètres** dans les autres cas sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple à base rectangulaire, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les toitures seront sombres et de teinte discrète.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Constructions à usage d'habitation

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Toiture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation : les clôtures devront être constituées d'un mur plein enduit n'excédant pas **0,60 mètre** de hauteur surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et d'une hauteur totale maximale de **2,00 m**.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure : les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide rectangulaire. Les murs pleins enduits sont autorisés mais ne doivent pas excéder 0,60 m de hauteur totale maximale.

ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments.

Aucune zone de stationnement ne sera autorisée en façade de la RD 708.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces de stockage et de manutention, sont interdites en façade de la RD 708.

En bordure de la RD708, une bande de terrain de 9 mètres de largeur est obligatoirement plantée (pelouse, plantations d'essences locales de moyenne tige) en entrée sud de la commune, avant le carrefour prévu pour la desserte des secteurs de *Grand Charretier est* et de *Petit Jarrouty*.

Les plantations existantes présentant un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies de thuyas ou de cupressus sont interdites.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre feuillu de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 2AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En bordure de la RD 708 :

- les constructions doivent être implantées à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale n°708, classée à grande circulation.
- les façades principales des constructions doivent être édifiées à l'alignement de la RD 708, pour les lots mitoyens à la RD 708.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres (R+1)**.

2 – Règle :

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En bordure de la RD708, une bande de terrain de 9 mètres de largeur est obligatoirement plantée (pelouse, plantations d'essences locales de moyenne tige) en entrée sud de la commune, avant le carrefour prévu pour la desserte des secteurs de *Grand Charretier est* et de *Petit Jarrouy*.

Les plantations existantes présentant un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies de thuyas ou de cupressus sont interdites.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre feuillu de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

