TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : 1AUd et 1AU

AUE

AUY et AUYa

2AU

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation mixte à destination principale d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements publics.

- Dispositions applicables en 1AU, 1AUd

Caractère de la zone

La zone **1AU** ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement organisé des extensions urbaines du centre bourg principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités et équipements compatibles avec celui-ci.

L'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle contient un sous secteur 1AUd plus proche du centre bourg, où la densité recherchée sera plus forte.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions soumises à autorisation au titre des installations classées.
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les travaux, installations et aménagement soumis à autorisation au titre des installations classées.

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

- a) <u>Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC, groupements d'habitat) aux conditions</u> suivantes :
 - L'opération doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, assurant les possibilités de raccordement des opérations ultérieures, en termes de voiries et de réseaux divers, dans les conditions définies aux éventuelles orientations particulières d'aménagement.
 - Lorsque les opérations et constructions visent la réalisation de programmes de logements d'une taille <u>supérieure</u> à 15 logements, ou <u>supérieure</u> à 15 lots destinés à l'habitation, un dispositif de mixité sociale <u>d'au moins 1 logement</u> destiné à du locatif conventionné devra être mis en œuvre (puis par tranche de 15 logements ou lots).

- b) <u>Les constructions à usage d'activité économique commerciale, d'artisanat avec point de vente, de bureaux et leurs annexes</u>, à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble prévues à l'alinéa a) précédent.
- d) <u>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou</u> d'intérêt collectif.
- e) <u>Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé</u> à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

<u>Rappel</u>: les créations ou aménagements d'accès et de voies doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

1 - Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles pourront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

3 - Voies en impasse

- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
- Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

■ Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau collectif de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales dans ce réseau, en respectant ses capacités d'absorption.

En cas d'absence de réseau collectif ou d'insuffisance au regard de l'opération projetée, le pétitionnaire devra réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques gestionnaires, les aménagements permettant le tamponnage et la restitution régulée des eaux pluviales, soit par infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1 - Toute construction ou installation, doit être édifiée :

En zone 1AU: Soit

- à 5 mètres minimum des voies et/ou emprises communales existantes, à modifier ou à créer.
- à 15 mètres minimum des voies départementales.

En zone 1AUd : Soit

- à l'alignement de la voie principale existante, à modifier ou à créer,
- à 3 mètres minimum des voies et/ou emprises communales existantes, à modifier ou à créer.
- à 5 mètres minimum des voies départementales.
- 2 Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé. Le retrait ne pourra alors pas être inférieur à celui de la construction existante en son point le plus proche de la voie ou emprise publique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes aux constructions existantes : l'implantation se fera avec un recul de 5m minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions devront être implantées :

En zone 1AUd, sur une ou plusieurs limites séparatives existantes ou à créer (continu ou semicontinu)

En zone 1AU, en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- reconstruction ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé. Le retrait ne pourra alors pas être inférieur à celui de la construction existante en son point le plus proche de la voie ou emprise publique,
- pour toute nouvelle construction n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activité et non accolée à l'habitation principale pourra être implantée à 2 mètres minimum de la limite séparative (piscine, local technique, garage, abri de jardin, serre,...),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux eau, électricité, assainissement, sécurité, ...).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUd : 80% maximum de l'unité foncière.
En zone 1AU : 60% maximum de l'unité foncière.
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de tout point de la construction ne peut excéder **8 mètres** à partir du sol naturel avant travaux et limité à R+1

La hauteur maximale de toute nouvelle construction n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activité et non accolée à l'habitation principale implantée en limite séparative ne pourra excéder 4 mètres à partir du sol naturel avant travaux (local technique, garage, abri de jardin, serre,...),

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser la hauteur existante,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel: l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Les constructions, extensions et aménagements devront respecter les principes suivants :

> Toitures et couvertures

- les toitures seront au minimum à deux pentes et les pentes seront comprises entre 20 et 40%.
- La couverture sera en tuiles canal ou romane de teintes naturelles, mélangées, vieillies ou similaire.

> Façades et ouvertures

- Les façades seront enduites, peintes ou lasurées à moins que le matériau utilisé soit de la pierre de Gironde ou du bois traité.,

> Teintes et couleurs

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre de Gironde, blanc cassé, beige)
- Les teintes de menuiseries extérieures et des éléments en bois seront de couleur : blanc, bordeaux, bois naturel, blanc cassé, gris, marron, lie de vin, ton pierre de Gironde, vert foncé.

> Autres dispositions

Toute nouvelle construction n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activité et non accolée à l'habitation principale est soumise aux mêmes règles d'aspect et devra être traitée avec le même soin que la construction principale. Les toitures en shingle de couleur verte sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'activités économiques (emploi de matériaux métalliques en couverture, ...),
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie.

- de restauration, d'extension de constructions existantes réalisées différemment,
- de réalisation de vérandas ou serres,
- de réalisation d'une construction tout bois.

b) Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
 - La réalisation de clôture ne devra pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.
- En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non par un grillage, grilles ou lisses ; la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1.60m. Les murs pleins en pierres de taille et/ou moellons ne pourront excéder 1,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres

c) Prescriptions applicables pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme

- Sauvegarder:
- les bâtiments principaux et leurs annexes,
- les murs en pierre,
- les éléments de petit patrimoine associés aux bâtiments et à la propriété,
- les éléments de décors et d'apparat qui accompagne les portails.
 - Préserver les perspectives depuis la ou les voies publiques sur l'ensemble bâti : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

a) Dispositions générales

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol doit être assurée en dehors des voies publiques et au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous 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 ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis d'aménagement ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

b) Normes minimales

➤ <u>Constructions à usage d'habitation</u> : 2 places de stationnement par logement sur la propriété (garage compris).

En outre, dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 2 logements.

- Constructions à usage de bureaux ou de services, commerces, activité artisanale : 3 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher + 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- ➤ <u>Constructions à usage d'hébergement hôtelier</u>: 1 place de stationnement par chambre, et 3 places de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

c) Mode de réalisation

- ➤ D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- ➤ Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération.

Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, le pétitionnaire pourra satisfaire aux obligations indiquées soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Ils doivent représenter :

En zone 1AUd: 30% minimum des espaces libres de toute construction

En zone 1AU: 50% minimum des espaces libres de toute construction

- Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 15% de cette surface doit être aménagée en espaces verts et plantés et être traités en square et/ou aire de jeux. Ces espaces ne pourront être constitués de délaissés mais seront intégrés au parti d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 2 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

 Prescriptions applicables pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme

Concernant les arbres isolés et ensembles végétaux structurants :

- Interdiction:
 - de défrichement ou d'abattage sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...),
 - de construction à moins de 10 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés et alignements identifiés. Pour des bâtiments annexes de faible taille (surface de plancher inférieure à 10 m²), cette distance peut être réduite à 5 m,
 - de réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés,
 - de remblaiement ou décaissement des sols en place,
 - d'émondage, taille ou nettoyage des arbres de manière trop agressive. Ces opérations devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement.
- -Obligation de remplacement par des essences équivalentes des arbres supprimés ou tombés faisant partie des alignements identifiés.

ARTICLE 1AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

■ En zone 1AUd : Non réglementé

■ En zone 1AU : le COS maximum est de 0.6

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

<u>ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS</u> ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé

- Dispositions applicables en 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** comprend les terrains insuffisamment équipés et destinés à une urbanisation ultérieure à vocation principale d'accueil d'habitat.

Ces terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination de commerces,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) <u>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou</u> d'intérêt collectif.
- b) <u>Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé</u> à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

Sans objet.