

3.4. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

	Communes concernées
Zone 2AU	Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalatures, Les Peintures, Moulon, Nérigean, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac de l'Isle, Tizac-de-Curton, Vayres
<i>Secteur 2AUe</i>	Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières,
<i>Secteur 2AUx</i>	Libourne, Saint-Quentin de Baron
<i>Secteur 2AUy</i>	Lalande de Pomerol, Lapouyade

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone 2AU qui concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opération à destination d'habitat.

La zone 2AU est donc inconstructible.

La zone 2AU anticipe toutefois les destinations futures des sites et comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **2AUx** : pour privilégier le développement du tissu économique à destination artisanale ou de commerce ;
- **2AUy** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir d'activités artisanales, commerce de gros, d'entrepôt et d'activités industrielles ;
- **2AUe** : pour l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

3.4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.4.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

- Est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités nouvelles, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.
- **La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi** est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :
 - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal ou en surélévation.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 40m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.