

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou pas équipée, susceptible d'accueillir l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure.

Le sous-secteur 1AUb correspond au secteur de l'Hospital pour lequel les règles de recul par rapport à la voie sont différentes.

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

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- les carrières,
- le camping – caravaning,
- le stationnement au-delà de 8 jours.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone et qu'elles respectent les orientations spécifiques d'aménagement prévues ;
- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse et RN 113, si celles-ci respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978)
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de ferrailles, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux) compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées ci avant sont également soumises aux prescriptions résultant de l'application du PPRI approuvé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'organisation de la zone.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.5m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.5m de hauteur).

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés. Dans le cas d'opération groupée ou d'un lotissement, l'accès sera muni d'un sas d'entrée permettant le stationnement de midi.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 18 mètres minimum, non compris les trottoirs.

ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires).

Assainissement :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques de ce dernier.

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement temporaire est autorisé, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation.
Les effluents non domestiques doivent impérativement subir des prétraitements qui les rendent compatibles avec les effluents collectifs.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999).

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra suivant la nature des effluents autres que domestiques rejetés, soit refuser le raccordement au réseau d'eaux usées, soit imposer en amont un pré-traitement dimensionné correctement et adapté au type d'effluents. Avant l'accord sur le permis de construire, une convention de déversement sera alors établie par le syndicat et devra être approuvée et signée par le futur usager.

ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En zone 1AU, les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique compris entre 0 et 4 mètres, sur une profondeur maximale de 20m.

En zone 1AUb, les constructions nouvelles devront observer un recul avec l'emprise publique de 5 mètres, sur une profondeur maximale de 21m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants, qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) ainsi que des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité ;
- c) Dans le cas de parcelles d'angles de rues.

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

Marges latérales :

Toute construction pourra être implantée :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les limites séparatives touchant la même voie ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,5m ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,5m.

Marges de fond de parcelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3,5m, ou sur la mitoyenneté.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
- b) Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5m sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40 m² ; à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;
- c) Pour des parcelles d'angle de rues ;
- d) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) ainsi que de services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité.

Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à 4 m.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser R+1 étage (soit 6 m à l'égout des toits et 7.5m au faîtage).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le *bâti ancien* doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux ainsi qu'aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du *bâti ancien* tout en veillant à ce que le *bâti contemporain* s'insère au mieux dans cet ensemble :

Volumétrie et Proportions :

La **volumétrie** du *bâti ancien* (pente des toitures, constructions annexes...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

La **proportion des ouvertures** (portes, fenêtres...) devra être en harmonie avec le bâti traditionnel. Seules les modifications permettant de retrouver un aspect ancien seront acceptées.

Le *bâti contemporain* devra également respecter ces principes afin de permettre une insertion optimale dans le tissu.

Aspects :

Le bâti ancien :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Pour la **couverture**, seules des tuiles canal ou romaines seront admises ainsi que les tuiles canal de récupération ou tuiles canal ton « vieilli ».

Les **murs** : pierre, moellon, bois ou verre seront apparents. Les autres matériaux seront recouverts d'enduit.

Les enduits ou les joints au ciment seront prohibés ; les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière sont recommandés. On pourra éventuellement accepter des matériaux de substitution comme les enduits grattés teintés dans la masse, les blocs d'agrégats calcaires.

Les **baies** pourront être en bois ou en métal.

Le bâti contemporain : ces mêmes obligations sont uniquement valables pour les matériaux apparents en façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement ;
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération ;

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre de la construction ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - o une place de stationnement par chambre,
 - o une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant,
 - o une place pour 2 emplois ;
- Pour les établissements commerciaux :
 - o une place de stationnement par véhicule utilitaire,
 - o surface au moins égale à 40% de la Surface de vente quand celle-ci excède 100 m².

Modalités d'application :

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 à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas contraire, il sera demandé « une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ». Conformément aux articles L421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ; les haies monospécifiques sont proscrites.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Dans les opérations à usage d'habitation, 10% de la surface de terrain supérieure doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés ; les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Les plantations existantes seront conservées au maximum ; chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse constitué d'essences locales.

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Un minimum de 30% de la superficie de la parcelle destinée à la construction doit être obligatoirement traité en espace vert planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L .130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum est fixé à 0,3.