

## ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

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 présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2).

Cette zone comprend un secteur **1AUf** correspondant à une urbanisation en bordure de forêt et un secteur **1AUc** correspondant à une urbanisation en continuité de la zone UC (mêmes caractéristiques).

### ARTICLE 1AU 0 - RAPPELS

#### I - 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 de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

#### II - Elément à préserver au titre de l'article [R.151-41-3°](#)

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-4, du Code de l'urbanisme.

#### III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2 ci-dessous,
  - industriel,
  - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les installations d'élimination de déchets,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

### 1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :

- les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction,
- les annexes à la construction existante.

D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

Ainsi que l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

### 2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, 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,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement),
- les opérations d'aménagement proposent un minimum de 20% de la SHON<sup>6</sup> destinée aux logements sociaux dans les secteurs identifiés sur le règlement : pièces graphiques (en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme),
- les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

Sont admises :

Les constructions à usage :

<sup>6</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette.

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- hôtelier,
- de commerces et de services,
- de constructions à usage artisanal,
- d'entrepôt sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

#### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Les lots issus d'une division auront un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage est interdite.

#### VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

Des caractéristiques différentes sont autorisées dans le cas de voirie secondaire, dans une opération d'aménagement d'ensemble, à condition que la voie nouvelle soit adaptée aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En deçà de 4,00 m de largeur, un sens unique pourra être imposé.

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse sont interdites sauf celles provisoires qui sont autorisées à condition de prévoir leur raccordement au maillage prévu dans les orientations d'aménagement. Dans ce cas elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas, de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

#### Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

## ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 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, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) 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.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, 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 et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions 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 fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

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 devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

### ELECTRICITE

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.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.

## RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels<sup>7</sup>, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

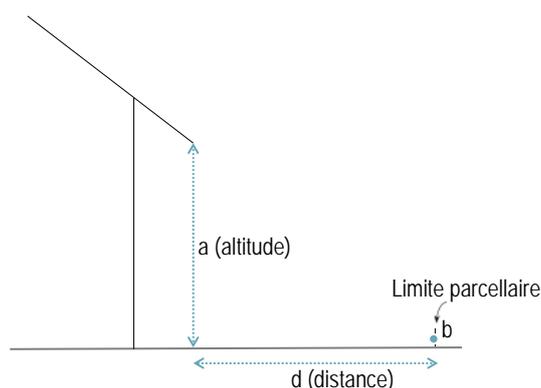
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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 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 SÉPARATIVES

L'implantation en semi-continuité est autorisée.

Dans le cas où il n'y a pas continuité, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) 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 4 mètres.



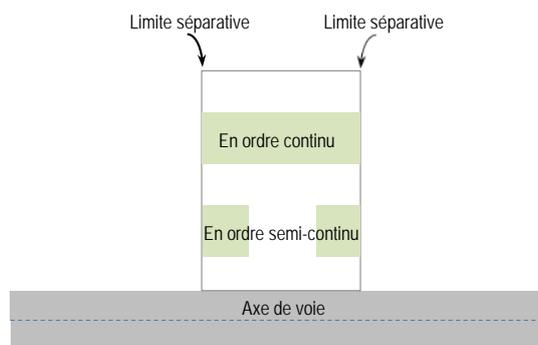
$$\frac{(a-b)}{2} = d \quad d \geq 4m$$

<sup>7</sup> Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



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

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Définition :

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

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3 mètres 50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

En secteurs 1AUc et 1AUf : la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

Dans le reste de la zone : la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

#### ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ANNEXES

Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdits.

##### TOITURES

Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés.

Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 –

RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 –  
RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 –  
RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023.

La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.

### MATERIAUX APPARENTS

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

### COULEURS DES FAÇADES

Les couleurs vives sont interdites.

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 –  
RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 –  
RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018

Les fenêtres pourront être de couleur blanche.

### CLOTURES

Hormis en secteur 1AUF :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètres**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètres**.

Les bardages métalliques bruts sont interdits.

En secteur 1AUF :

Les clôtures seront constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,40 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Il est exigé :

**Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé deux emplacements par logement plus un emplacement pour 3 logements à répartir dans l'opération.

**Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

**Constructions à usage de commerces** : 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

**Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

**Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.

**Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

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

**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, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

Les espaces communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale 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.

Pour les opérations supérieures à 20 lots pour les lotissements ou 20 logements pour les groupes d'habitation, il est fait obligation de réaliser des espaces communs représentant 20% au moins de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant aménagé en square ou aire de jeux.

**Concernant la zone « Le Bourg et Neuf Fonds » :**

Pour des raisons environnementales et hydrauliques, chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de 35 %. Sont exclus dans ce coefficient de pleine terre, les espaces verts de type parking alvéolé...

**En secteur 1AUF** : la moitié au moins des boisements de qualité existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée.

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

Supprimé.