

VOCATION DE LA ZONE

Les zones 1AU1 et 1AU2 correspondent à des zones à vocation principale d'habitat et sont ouvertes à l'urbanisation, au sens de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les constructions et installations autorisées respectent les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour chaque zone.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions destinées au commerce,
- 4) Les constructions destinées à l'artisanat,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par le code de l'environnement.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation des zones 1AU est autorisée sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, la zone 1AU2 est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**1AU3.1-ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

1AU3.2-VOIRIE**1AU3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

1AU3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU1

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 8 mètres dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires doivent avoir une emprise minimum de 6,5 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

1AU3.2.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU2

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 12 mètres, dont 6 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires à double sens doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 6,5 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

1AU4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1AU4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

1AU4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale des constructions doit être implantée, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul compris entre 3 mètres et 10 mètres.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les annexes à la construction principale ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 sont imposées dans le cas de la construction d'une piscine, qui doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; la distance étant mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toute la zone, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1AU11.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

1AU11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%.

Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

1AU11.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut.
- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,20 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

1AU11.4 - CLOTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent pas excéder 2 mètres. De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

1AU11.5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle.

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article 1AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AU12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AU12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AU 12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 2 places / logement,
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.

3) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1AU13.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il devra être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1AU13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement:

- la voie de desserte principale de chaque zone devra être bordée d'un alignement d'arbres à haute tige,
- L'ensemble des surfaces laissées libres devront être végétalisées.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.