

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs à caractères naturels.

La zone AU est divisé en deux secteurs :

- 1AU : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).
- 2AU : En l'absence de capacité suffisante des réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AU, **sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles à destination de la fonction entrepôt.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.
5. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.

En zone 2AU, toutes les nouvelles constructions autres que celles prévues à l'article 2 ci dessous sont interdites.

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

1. Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
2. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une 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 règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
3. Les constructions nouvelles à usage agricole si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante.
4. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires aux services publics ou intérêt collectif.

En zone 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement ;
- la défense incendie du projet doit être assurée ;
- le projet de construction doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès, sur la voie publique, aux parcs de stationnement, aux lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

VOIRIE

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

Lors de l'ouverture d'une voie à la circulation automobile on veillera à ce que son raccordement à la voirie existante ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne débouche pas à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse 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...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est



possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3- Réseaux divers

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, etc.) doivent, dans la mesure du possible, être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE AU.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions, balcon non compris, doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, garage à vélo, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

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

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les annexes détachées de la construction principale, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité,

- téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

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

La distance entre une nouvelle construction non accolée à l'habitation principale, située sur une même propriété, doit être au moins égal à la hauteur totale du bâtiment principal diminuée de 1 m (H-1), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les constructions à usage d'habitation : le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser **0,40**.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 m.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m à l'exclusion des superstructures techniques.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.

Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant.

Façades

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.

L'ensemble des modénatures existantes doit être conservé.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite).

Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

Clôtures

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.

Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie

D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², non compris les dégagements nécessaires.

Dans l'ensemble des cas énumérés ci-dessous, l'accès à l'immeuble pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être possible sans difficulté particulière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement / logement

2. Pour l'aménagement de logements dans des locaux existants :

- 1 place pour 2 logements créés

3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :

- 1 place de stationnement / 60 m² de SHON

4. Pour les bâtiments culturels, restaurants et les hôtels :

- Hôtel : 1 place pour 2 chambres
- Bâtiments Culturels - Restaurant : 1 place / 25 m² de SHON

5. Pour les commerces :

- Inférieur à 100 m² de surface de vente : néant
- Supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 place / 25 m² de surface de vente

6. Pour les établissements de soins (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite) :

- 1 place pour 2 lits

Modalités d'applications :

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
 - o Soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
 - o Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
 - o Soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - o Soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Il s'agit de composer avec l'ambiance forestière ou viticole, en conservant l'existant.

1. Les parcelles à proximité d'un paysage forestier :

- sélection et préservation des essences arborées locales en fond de parcelle de préférence feuillues type chêne pédonculé ;
- sur la partie non constructible en bordure de la voie publique, les essences à préserver ont pour but de jouer un rôle dans la qualité de l'espace public permettant : d'encadrer la vue, de conserver à la route son ambiance forestière et d'unifier la séquence paysagère.

En façade, les haies seront de préférence libres pour rappeler la lisière forestière.

2. Les parcelles à proximité d'un paysage viticole :

Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

3. Caractéristiques communes

1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface (sous réserve que la surface libre est supérieure à 15%) doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.