ZONE 1AUE

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 une voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent 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 1AUe concerne des espaces naturels ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif, en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC…), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

1. 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'hébergement hôtelier, bureau, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, agricole ou forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs suivants

2. 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 3.0, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : équipements sportifs, autres équipements recevant du public ainsi que les équipements permettant l'alimentation d'un réseau de chaleur urbain.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage avec un maximum de 25m² de surface de plancher.

- au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement.

2.3 - Les commerces à condition que la surface de vente totale soit inférieure à 500m².

3. 1AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 - Accès

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :
- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

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

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gène pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.2 - Voirie

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.
Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.3 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.2.4 - Les opérations groupées (ensemble de construction) doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de la chaussée de 6 m (double sens), 4 m (sens unique).

4. 1AUE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

4.3 - Autres réseaux

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.

4.4 - Déchets

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

5. 1AUE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

6. 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ».

7. 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera soit de 0 mètre soit de 5 mètres minimum.

7.2 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

8. 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

9. 1AUE9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – non réglementé

10. 1AUE10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel après travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités (cheminées, pylônes, etc.).

- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.4 - La hauteur des commerces ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

11. 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.

11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

11.2.2 - Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, …) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

11.2.3 - Les toitures

Les toitures à pente(s) doivent être de « 35 % maximum » :

- en tuiles (terre cuite, béton)… mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose ou paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre, …) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

D'autres matériaux et pentes sont possibles (végétalisation, …), dans le cas d'un projet présentant un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction dans son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 % et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 % et 35 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau, …

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

11.2.4 - Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.2.5 - Clôtures

11.2.5.1 - Les clôtures sur voie

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures sur la voie ou l'emprise publique seront en panneaux de métal galvanisé laqué à mailles rectangulaires rigides larges (maille de 50 x 200mm minimum). Elles seront de couleur gris clair RAL 7016.

11.2.5.2 - Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures sur limites séparatives et sur limites arrières seront de même teinte, et pourront être non rigides.

11.2.5.3 Toutefois, les clôtures des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à la règle.

11.2.5.4 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

12. 1AUE12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions :

Habitat strictement limité au gardiennage avec un maximum de 25m² de surface de plancher et au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

Bâtiments publics, services publics et d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions, commerces :

- Le nombre de stationnement ne peut être inférieur à 1 place par 25 m² de surface de plancher.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de surface de plancher créée ; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts (protégés des intempéries), ombrés et aménagés (de manière à ce que chaque 2 roues disposent d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel) et répartis de façon homogène sur l'opération.

13. 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Plantations

13.1.1 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.1.2 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.1.3 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

14. 1AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

15. 1AUE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles …) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).