

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme.

Son ouverture est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone et aux points ci-après :

- **Pour être constructible** l'opération doit porter sur **l'ensemble de l'unité foncière** ;
- **Pour être constructible** le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet **compatible** avec cette orientation.

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

#### ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- entrepôt ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

#### ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible, l'opération doit porter **sur l'ensemble de l'unité foncière**.

Pour être constructible, le terrain couvert par une **orientation d'aménagement**, telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU, doit faire l'objet d'un projet **compatible** avec cette orientation.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie ;
- Protection civile ;
- Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1 - Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit

### 3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha.

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

### 4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

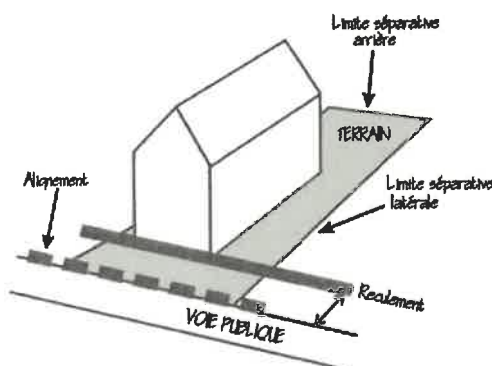
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

## ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum par rapport à l'alignement.



Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci ;
- Pour les annexes ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.

**Par rapport aux cours d'eau**, le recul est de **6 mètres minimum de part et d'autre de la berge**.

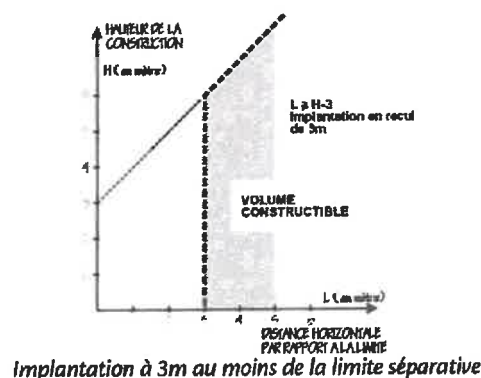
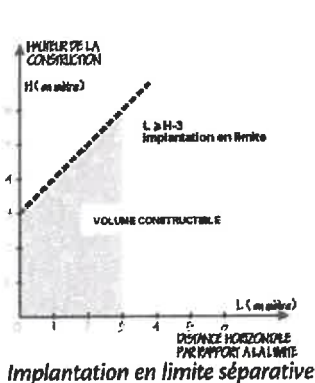
**ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives :

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ( $L \geq h-3$ ), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives ;
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.

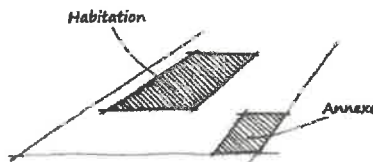


Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

**ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**  
Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, etc...*).

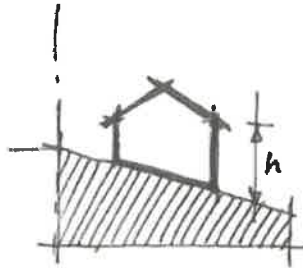


**ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

Pour les annexes détachées de la construction principale, la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour les ouvrages nécessaires au service public.

#### ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Constructions nouvelles

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale. Le stockage des déchets est situé à l'intérieur des constructions pour les logements collectifs et à l'intérieur de la propriété pour les logements individuels. Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent. Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le premier étage. Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre. Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant, de base rectangulaire, carrée ou en « L ». Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les rythmes des percements (porte, fenêtre, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel. Une unité de couleur par façade doit être conservée.

#### Épidermes

L'enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment est autorisé. Les épidermes bruts devront être peints dans des tons identiques traditionnels. Ils seront traités dans la masse, de finition taloché, brossée, lisse ou grattée et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les placages décoratifs, de

motifs de briques ou de céramiques, ne seront pas autorisés, ainsi que les bandeaux décoratifs. Le bardage bois est autorisé.

#### Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles. Elles seront de formes simples (pas d'angles obtus, bannir les croupes, favoriser les doubles pentes). Les rives d'égout seront constituées d'avant toit (voliges sur chevrons) avec gouttière demi ronde en zinc disposée, à bout de chevron, sans bandeau. La rive latérale sera constituée d'une rive plate sur bardelis (pas de tuile ou planche de rive). Pour les toitures traditionnelles, le débord de toit minimum sera de 30 cm.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures en tuile seront de terre cuite de "ton vieilli", de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. La tuile béton et la tuile noire sont interdites. Le nuancier concernant la couverture doit être respecté. Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal. Les toitures bois sont autorisées.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface totale de la toiture.

#### Clôtures et portails – voir délibération du 15 avril 2008 (totalité du territoire)

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur l'espace public et sur les limites séparatives. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel, de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts enduit ton pierre (entre 0,60m et 0,80m de haut), surélevé ou non d'un couronnement maçonné (pas de tuiles de recouvrement). Ils seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas, le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute).

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

#### Les ouvrages techniques apparents

Les climatiseurs, antenne paraboliques, panneaux solaires et les extracteurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers sauf impossibilité technique. Ils seront soit disposés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang, soit posés en « verrière » du faitage jusqu'à la troisième rangée de tuiles de la rive basse. L'emprise est de forme rectangulaire, sans découpe pour intégrer des éléments de toiture (souches de cheminée, fenêtres de toiture, etc.).

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

#### **ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- a. **Habitations et Hôtels :**  
Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel ;
- b. **Bureaux :**  
Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher ;

- c. **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement devra être réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

**ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter **15% minimum** de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Les zones urbaines nouvelles en contact avec des terrains viticoles, une bande tampon de 10 mètres minimum sera aménagée sous la forme d'une bande boisée ou arborée, afin de réduire les nuisances et risques sur la santé, conformément aux dispositions du DOO du SCoT du Grand Libournais.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet.