

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinées à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.*

*La zone 1AU proprement dite concerne 7 sites de petite taille pour organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées :*

*- 4 zones au contact direct du centre bourg.*

*- 2 zones à l'Ouest de la RD 1113 au contact des hameaux de Lartiguenau et de Brouilleau. À Lartiguenau, un **secteur spécifique 1AUa** a été défini pour tenir compte d'un environnement moins densément bâti.*

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les opérations d'aménagement** (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

**1.3. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat.

**1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

**1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.8. Les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**1.9. Les carrières.**

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. Les opérations d'ensemble** (lotissements destinés à l'habitation, constructions destinées à l'habitation collective et opérations groupées d'habitations), à condition :

- Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- Qu'elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Que toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements sous réserve de comporter un minimum de logements locatifs ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs à l'occasion de chaque phase de réalisation.
- Qu'elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

**2.2. À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- 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, ...).

**2.3. Les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire** associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

**2.4.** Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

**2.5.** Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

**2.6.** Dans la zone de protection CSsp indiquée au plan de zonage de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales. Les renseignements complémentaires concernant l'exécution de travaux dans cette zone sont à demander à la direction de l'Eau de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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 doivent respecter les écoulements des eaux de 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.

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

##### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **3 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues : voir ci-dessous...) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.
- Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long ne sont autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Elles doivent disposer d'aires de retournement provisoires traitées de telle sorte qu'elles puissent être transformées ultérieurement en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Selon la nature de la voie à réaliser, les aménagements cyclables suivants devront être prévus :

- La création de **piste cyclable** ou de **voie verte** (emprise séparée physiquement de la voie ouverte à la circulation automobile) d'une largeur comprise entre 1,50 mètres (piste cyclable unidirectionnelle) à 3 mètres (piste cyclable bidirectionnelle).
- La création de **bande cyclable** (emprise réservée sur une chaussée à plusieurs voies) d'une largeur minimum de 1,50 mètres (bande cyclable unidirectionnelle).

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **4.2. Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

#### **4.5. Déchets ménagers**

Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**6.1. Les constructions principales** (nouvelles ou extensions de constructions existantes), volume hors tout, devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- En retrait de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A 62.
- En retrait de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 108 et de la RD 214 E5.

- Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile : en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Dans le **secteur 1AUa**, ce recul sera porté à 20 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Larchey.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

**6.3.** Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

**6.4.** Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

### 6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, **le long des voies autres que l'autoroute A 62 et la RD 1113**, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- 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, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.*

**7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies** ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

**7.2. En limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins **3,50 mètres** de ladite limite.

**7.3.** Les annexes<sup>15</sup> isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

**7.4. Dans le secteur 1AUa**, le recul de toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit respecter les indications portées aux documents graphiques du règlement.

**7.5.** Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**. Ce recul est porté à **20 mètres** pour les limites au contact du ruisseau du Milan.

<sup>15</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres.



**7.6.** Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

### **7.7. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- 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, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

**8.1.** La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **6 mètres**.

**8.3.** La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol<sup>16</sup> :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

**Dans la zone 1AU proprement dite**, la surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à **30 %** de la surface de l'unité foncière.

**Dans le secteur 1AUa**, la surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans le secteur, est limitée à **20 %** de la surface de l'unité foncière.

### **9.3. Les exceptions**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

<sup>16</sup> Les piscines sont comptées dans l'emprise.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6,50 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- 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, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, dans la limite d'une hauteur maximale à l'égout de 10 mètres.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).*

### 11.2. Dispositions pour les constructions

#### 11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

### **11.2.2. Couleurs**

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

### **11.2.3. Traitement des façades**

Parmi les matériaux de façade, sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

### **11.2.4. Traitement des toitures**

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

## **11.3. Dispositions pour les clôtures**

**11.3.1.** Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,50 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50 mètres.
- Soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres.
- Soit de type paddock à lisses en béton, bois ou pvc n'excédant pas 1,50 mètres.
- Les portails n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées à l'angle de deux voies sur une distance de 50 mètres sur chacune des voies à partir de l'intersection ne devront pas excéder une hauteur totale de 1 mètre.

**11.3.2.** La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

**11.3.3.** Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

**11.3.4.** Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

**11.3.5.** Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

**11.3.6.** Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

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

### **12.2. Normes**

#### **12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile**

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées au commerce</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>Constructions destinées à l'artisanat</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à la restauration</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - Du taux et du rythme de leur fréquentation, - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

#### **12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

### **12.4. Les dispositions complémentaires**

#### ***12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenu plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

#### ***12.4.2. Dispositions particulières***

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### **12.5. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige<sup>17</sup> pour quatre emplacements.

<sup>17</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 10 et 15 mètres.

**13.3.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.
- En dehors de l'emprise au sol autorisée pour les constructions, 35% de la superficie restante de la parcelle doivent être conservés en pleine terre.

**13.4. Les opérations d'ensemble** autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement (notamment en matière d'implantation).

**13.5.** Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**13.6.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.7.** Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques ou similaires.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.

**13.8.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.*

*Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat.*

*Cette zone comprend 4 sites :*

- L'Esteyrolle Sud au Nord de la voie ferrée.*
- L'Artigue au Sud du bourg.*
- La Prade.*
- L'Usine qui constituera à terme un nouveau quartier du bourg.*

*La zone de L'Usine est la seule véritable réserve d'extension du bourg pour les 20 prochaines années. Elle sera le support d'un projet important d'extension maîtrisé du tissu urbain communal offrant l'opportunité de créer de nouveaux espaces publics et de nouvelles voies notamment avec l'aménagement ferroviaire.*

*Pour maîtriser un projet aussi majeur et complexe, l'aménagement progressif se fera dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'aboutissement de la procédure de ZAC ne coïncidera cependant pas avec l'achèvement du PLU, c'est donc pour permettre la réalisation future de la ZAC qu'une zone 2AU à ouverture différée a été instituée demandant une modification du PLU pour y introduire le contenu de la ZAC.*

## **CHAPITRE 7**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. 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, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2.2. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

##### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

##### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.



#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



