

# ZONE AU

---

C'est une zone destinée à l'urbanisation future de la commune sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Le secteur places de Cavernes Nord est situé en zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI. Pour les terrains situés en zone archéologique, se reporter aux annexes.

## Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Sont interdits:

1. Les constructions à usage industriel, agricole, les entrepôts.
2. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à des impératifs techniques.
3. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les carrières, l'exploitation de carrières.

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

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I.

Sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances pour leur voisinage :

1. Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation, portant sur une superficie de 1 ha minimum :
  - ces opérations seront raccordables aux divers réseaux communaux,
  - les équipements internes à l'opération, ainsi que ceux nécessaires aux raccordements aux VRD publics, seront pris en charge par le pétitionnaire.
2. Les constructions à usage d'habitation, hôtels, équipements d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux, lorsqu'ils sont liés aux ensembles précédemment cités.
3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU, dans la limite de 50% de leur surface SHOB.
4. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

## **ARTICLE AU.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les bandes d'accès pour desservir une parcelle située sur l'arrière sont autorisées. Elles 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 4,00 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur) sur une profondeur maximale de 100 m linéaire.

A partir de deux habitations, la largeur de la bande roulante sera portée à 6 mètres pour la desserte.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte, doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

### 2. Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les largeurs des plates - formes sont adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, la largeur de la plate - forme sera au maximum de 12 m et elle ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 75 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie,...) de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront assurer une desserte supérieure à 8 logements ou 20 personnes dans le cas d'un établissement.

Dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensemble de plus de 8 habitations, des voies destinées à la circulation des piétons et des cycles pourront être conçues indépendamment des chaussées ; elles devront avoir une largeur de plate-forme d'au moins 2,5 m.

## **ARTICLE AU.4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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 être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires § 4.4.).

### 2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 et 6)

Les constructions, les opérations de lotissement ou d'ensemble d'habitations sont obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement :

### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les constructions existantes : dans le cas où le réseau public n'existerait pas, et seulement dans ce cas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome. Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations doivent, en outre, être conçues de manière à pouvoir être raccordées à un réseau séparatif. Leur raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau, réseaux pluviaux.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles de plus de 8 logements, l'aménageur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés, permettant le stockage temporaire des EP puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents.

### 3. Réseaux divers

Les réseaux divers (électriques, de distribution d'énergie, de télécommunications...) doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute opération, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence ou tout au moins de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

## **ARTICLE AU. 5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

L'opération peut s'effectuer en plusieurs tranches.

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

### 1. Recul par rapport aux routes départementales :

**Hors agglomération**, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- RD 115 E<sup>4</sup> et RD 115 E<sup>5</sup> : 10 m pour les habitations et 8 m pour les autres constructions.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de la zone de recul, les réhabilitations, les extensions limitées à 30% SHON sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits

des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

## 2. Recul par rapport aux voies communales :

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales est d'au moins 15 mètres. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions, leur extension est possible sous réserve de ne pas réduire la marge de recul.

## 3. Recul des constructions par rapport aux voies internes :

Le recul des constructions par rapport aux voies internes des lotissements destinées à être intégrées dans le réseau communal est compris entre 6 et 10 m par rapport à l'alignement.

## 4. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

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

Les constructions seront implantées en ordre discontinu à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En fond d'unité foncière : toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 m mesurée à l'égout du toit, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

En ce qui concerne les annexes non intégrées au volume de la construction principale, elles pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière ou à l'angle formé par une limite séparative et le fond de l'unité foncière. Leur surface maximale hors d'œuvre brute ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

Ceci à l'exception des piscines enterrées ou semi enterrées, qui devront respecter une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à satisfaire aux conditions suivantes :

- une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants qui ne seraient pas implantés selon cette règle est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les deux bâtiments contigus

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

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage locatif social, l'emprise pourra être portée à 50%.

Les constructions à usage autre que le logement admises dans la zone, pourront avoir une emprise au sol égale à 40% maximum.

## **ARTICLE AU.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 7 m (R+1) mesurée à l'égout du toit et à 9,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage. Ces hauteurs seront mesurées par rapport au niveau du sol avant construction.

La hauteur des équipements destinés à recevoir du public sera étudiée au cas par cas en fonction du projet.

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

### 1. L'objectif

L'aspect des constructions sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants perceptibles depuis le domaine public. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux. Les projets devront tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public, de la topographie, de l'orientation.

### 2. L'aspect architectural

- Matériaux apparents en façade. Sont interdits :
  - l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit ;
  - les éléments architectoniques empruntés à un style d'une autre région.

La teinte des matériaux pourra être: beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair.

Les enduits seront de teinte claire, dans les tons de la pierre de Gironde.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Menuiseries :  
Elles pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées dans les tons suivants : gris clair, blanc, marron, vert, bleu, ocre rouge, bleu ou vert pastel.
- Toiture :  
Les toitures seront en tuile, ardoise, verre ou zinc et leurs pentes seront comprises entre 15 et 60%. De plus, les toits terrasse sont autorisés.  
Enfin, d'autres types de matériaux peuvent être admis pour les toitures des bâtiments annexes sans fondation.
- Clôtures :  
Les clôtures en façade sur voie respecteront une hauteur maximum de 1,50 m.  
Sont autorisés :
  - les murs de 1,20m à 1,50m de hauteur
  - les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum, les barrières girondines
  - les haies vives.

Les clôtures en limites latérales respecteront une hauteur maximum de 2,00 m.

Sont autorisés :

- les murs
- les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum
- les haies vives.

Dans tous les cas, l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvrages divers :

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions nouvelles ou existantes.

Les antennes paraboliques ainsi que les boîtiers de climatisation en apparent sur la façade principale sont strictement interdits.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

1. Constructions à usage d'habitation collective

- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

- deux places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place par logement.

4. Constructions à usage de bureau

- une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

5. Établissements commerciaux de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être égale à 40% de la surface de vente.

6. Pour les hôtels et les restaurants

- 1 place de stationnement par chambre.  
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

7. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

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

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 3 emplacements.
- Les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter un espace planté sur au moins 10% de la surface du projet. Cet espace commun pourra être traité sous la forme d'aires engazonnées avec alignement d'arbres haute tige le long des voies ou sous la forme de place plantée d'arbres haute tige.
- Sur chaque parcelle ou lot faisant l'objet d'un permis de construire, le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction. Les arbres abattus devront être remplacés par des arbres haute tige en nombre équivalent.
- Sur les terrains non boisés, la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher est obligatoire en même temps que la construction.
- Les cuves de stockage d'énergie qui ne pourraient être enterrées doivent être cachées de la vue par des haies vives.

- Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'art.L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE AU.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,20.

Pour les constructions à usage locatif social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, le COS est de 0,25 : art.L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage autre que le logement admises dans la zone, le COS est de 0,35.