

Zone AUY

La zone AUY est une zone peu équipée, destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires.

Une partie de la zone, le long de la RD115, est située 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.

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. La zone AUY est traversée par :
 - des lignes de transport électrique, reportées au plan des servitudes, à proximité desquelles tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès des services EDF/RTE ;
 - des canalisations de transport de gaz naturel à haute pression, reportées au plan des servitudes. Selon la circulaire n° 73-108 du 12 Juin 1973, toute intervention dans la bande des 200 m axée sur la conduite doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès des services Total Infrastructure Gaz.
4. Les forages privés sont soumis à autorisation (cf. annexes sanitaires § 3.3.)

ARTICLE AUY.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles indiquées à l'art AUY.2.
2. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux critères en AUY.2.
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. L'ouverture de nouvelles carrières.
5. Les Installations Classées SEVESO.

ARTICLE AUY.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 :

1. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité ou le gardiennage des constructions et installations de la zone.
2. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.
3. Les affouillements de sol nécessaires à des impératifs techniques, tels que bassin de retenue, réserve pour la défense incendie.
4. Les exhaussements de type paysager qui ont fait l'objet d'une autorisation par les services techniques municipaux.

ARTICLE AU.3- ACCES ET VOIRIE

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.

Si un accès dessert au moins deux constructions, il devra avoir une largeur minimale de bande roulante de 6 m.

2. Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement, être desservies par une voie dans des conditions satisfaisant à la commodité de la circulation et aux moyens d'approche des services de secours contre l'incendie et de la protection civile.

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 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de giration de 17 m de diamètre minimum.

Les voies en impasse ne pourront assurer une desserte supérieure à 20 personnes dans le cas d'un établissement.

Toute voie créée doit nécessairement comporter, de part et d'autre de l'emprise, des contre-allées piétonnes d'une largeur minimale de 2 m.

Toute voie destinée à la circulation des piétons et des cycles devra avoir une largeur de plate-forme d'au moins 4 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 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.

Dans le cas où ce réseau 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 EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L1331-10 du Code de la santé publique).

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

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.

Lorsque le projet excède 350 m² SHOB (bâtiments existants et neufs compris), le pétitionnaire 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 BT et MT, de distribution d'énergie, de télécommunications...) doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain de 1500m² est nécessaire pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

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

1, Recul par rapport aux routes départementales

Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales sera de :
– RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.

2, Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Au Nord de la voie ferrée, le recul minimum des constructions par rapport aux voies est de 30 m.

3, Voies communales et voies créées dans la zone AU.6

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera d'au moins 15 mètres.

Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal. Les autres limites sont dites latérales ou de fond de parcelle.

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

Toutes les constructions seront implantées en ordre discontinu.

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives des unités foncières latérales ou de fond de parcelle, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance de l'une à l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande d'entre elle, sans être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne présentent pas de pièces habitables (logement, ateliers et bureaux et autres assimilés).

En aucun cas cette distance ne sera inférieure à 4 m.

ARTICLE AU.9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est au maximum de 65%.

ARTICLE AU.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage industriel autorisées dans la zone pourront avoir une hauteur maximale absolue de 20m. Pour certains équipements ponctuels liés au fonctionnement de l'activité, des hauteurs plus importantes pourront être admises.

Ces hauteurs seront mesurées par rapport au niveau du sol avant construction.

ARTICLE AU.11- ASPECT EXTERIEUR.

1. L'objectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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, ocre, gris clair, blanc, marron, vert, bleu, jaune, rouge.

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, jaune.
- Toiture
Sont autorisées :
 - les toitures à versants n'excédant pas 40%, sauf pour les installations ponctuelles liées à l'énergie solaire ; leur faitage sera parallèle à la voie où se situe l'entrée principale.
 - les toitures terrasses.
- Clôtures
Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :
 - elles devront être constituées au minimum de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite de fond de la parcelle,
 - les haies vives pourront, si nécessaire, être doublées de grilles ou de grillages avec ou sans soubassement.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

 - est située à l'intersection des voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (visibilité),
 - est de nature à porter atteinte à l'environnement, par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines et sera située dans le même alignement que la voie.
Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5 mètres des portails depuis la voie publique est exigé, de manière à sécuriser l'accès sur la voie publique.
- Ouvrages divers :
Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions nouvelles ou existantes.
Les éléments techniques tels que boîtiers de climatisation, compresseurs sont strictement interdits en apparent sur les façades principales.

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
 - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière si la SHON est supérieure à 50 m²
 - 1 place de stationnement par logement si la SHON est inférieure à 50m².
2. Etablissements industriels et artisanaux
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON.
3. Constructions à usage de bureau
 - 1 place de stationnement par tranche de 30 m² SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m².
4. Etablissements commerciaux de plus de 100m² de surface de vente :
La surface affectée au stationnement doit être égale à 40% de la surface de vente.

5. Pour les hôtels et les restaurants

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des aires d'attente pour les poids lourds devront être aménagées, à raison d'une place par entreprise.

ARTICLE AU.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des locaux sur le terrain.

- D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être paysagés et plantés.
- On compte un arbre de haute ou moyenne tige, choisi parmi les essences locales, tous les 100 m². Il pourra être planté des essences locales notamment:
 - arbres : Chêne pédonculé en quantité, châtaignier, Robinier faux - acacias, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peupliers, Bouleau blanc, Pin maritime.
 - arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Eglantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article AU. 11:clôtures.
- Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer, notamment, les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 emplacements.

ARTICLE AU.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage autre que l'habitation, admises dans la zone.