B.5 Dispositions applicables à la zone AU

Il s'agit des secteurs d'extension future de l'urbanisation de la commune non encore équipée, dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.
Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble** selon les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les réseaux intérieurs de la zone sont à la charge des aménageurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
  - l'exploitation agricole
  - l'artisanat

  La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'**une opération d'aménagement d'ensemble** compatible avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations d'aménagement associées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas

CERCEAU – Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade – BP 26 – 33 502 LIBOURNE CEDEX
05 57 25 22 22 fax 05 57 51 42 00 cerceau.sarl@wanadoo.fr

de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

Voirie :

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.
L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent êtres absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non règlementé

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction sera implantée à un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD10 et d'au moins 5 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables.

Si le bâtiment est implanté à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de la limite avec l'emprise publique, sa façade principale sera parallèle à cette limite.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais à chaque lot issu de la division foncière.

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu conformément aux orientations d'aménagement ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les annexes de moins de 3 mètres à l'égout du toit pourront être édifiées en limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais aux lots issus de la division

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais aux lots issus de la division

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à cette règle, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les couvertures en verrières sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.
Les bardages d'aspect bois sont autorisés sur les annexes et garages.

Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.
Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdits.

Clôtures

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.
- Les grilles et grillages.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés:

- les murs en maçonnerie avec parement en pierre, ou enduit ton pierre.
- les grillages.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage 1 place jusqu'à 80m² de SHON, 2 places entre 81 et 160m² et ainsi de suite.

Il sera également prévu par le constructeur le stationnement visiteur conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante.

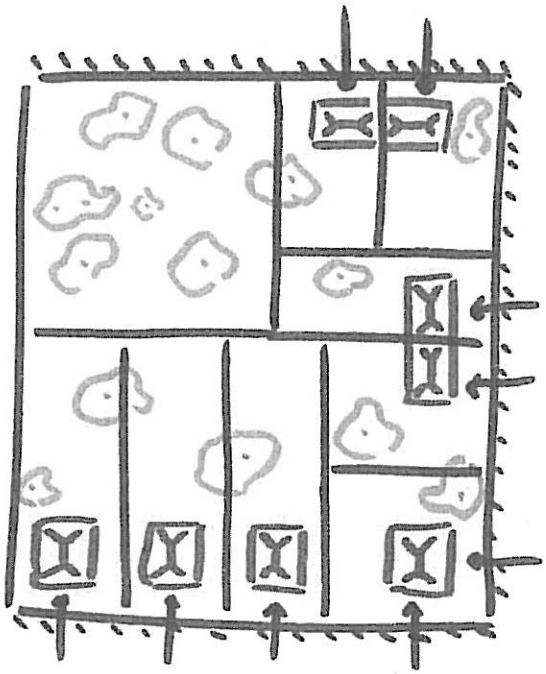
Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Le COS maximal est fixé à 0,20.

Pour mieux comprendre la zone AU :



Nouvelle construction

Bâti existant ou ancien

Rappel :

Mitoyenneté, Semi-mitoyenneté** et **pavillonnaire

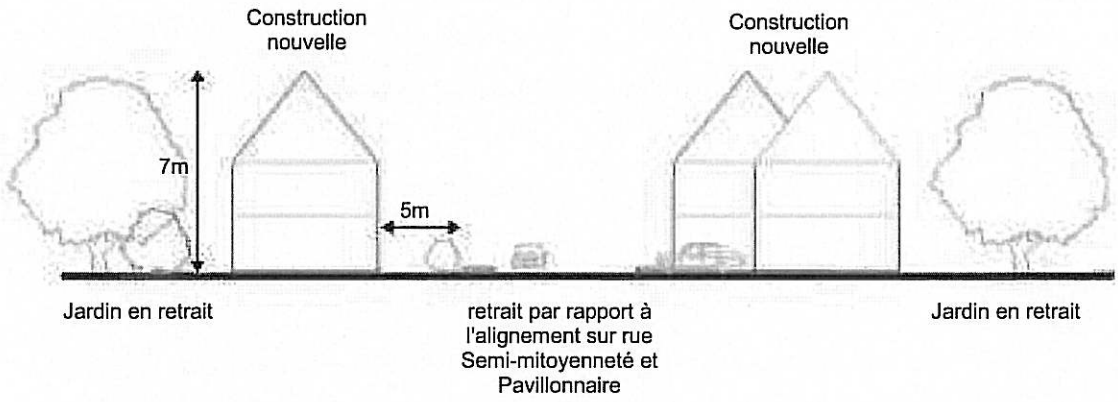
Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

Retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / 7 mètres (soit R+1)

COS 0,20

Emprise au sol : 30% maximum



CERCEAU – Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade – BP 26 – 33 502 LIBOURNE CEDEX
05 57 25 22 22 fax 05 57 51 42 00 cerceau.sarl@wanadoo.fr