

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU concerne essentiellement le village de Troquereau sur l'Isle dont la vocation d'habitat doit être renforcée.

Elle comprend également six secteurs :

- 1AUe : à vocation essentiel d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUgv : à vocation d'accueil des équipements nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage et/ou l'aménagement de terrains familiaux au sens de la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003
- 1AUx : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers
- ~~- 1AUxyv : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.~~
- 1AUxy : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'activités industrielles, **entrepôts.**
- 1AUxy1 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1. Dans l'ensemble des secteurs : les constructions à usages agricoles et forestiers.
- 1.2. Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs ~~1AUxy~~ ~~1AUxyv~~ et 1AUxy1 : les constructions à usages d'entrepôts.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

2.1 - **En secteurs 1AUxy, 1AUx et ~~1AUxyv~~**, les constructions à usage de gardiennage sont autorisées à condition :

- d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage
- d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.

2.2 - **En secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - **En secteur 1AUxy**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, **entrepôts** à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

2.4 **En secteur 1AUxy1**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

~~2.5 – En secteur 1AUxyv, « seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, sont autorisées à condition que :~~

- ~~- opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,~~
- ~~- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics pris en charge par le pétitionnaire».~~

2.6 - **En secteur 1AUgv**, seules les constructions et aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

2.7 - **En secteur 1AUe**, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**.

2.8 - Dans le reste de la zone, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.9 - En zone 1AU, en dehors du secteur 1AUgv, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre minimal de logements ou part minimale de la surface de plancher réservés aux logements locatifs
> à 10 logements	30% du nombre total de logements de l'opération (arrondi à l'entier supérieur)

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.11 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.12 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

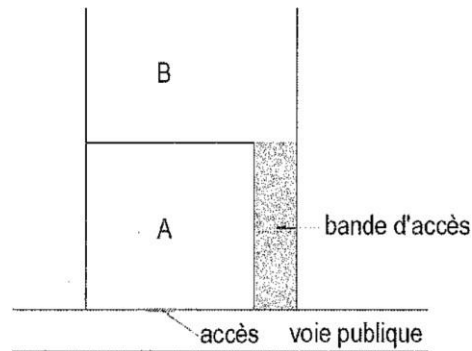
Définition :

« **Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche).** »

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder 60 m.

Si cette bande d'accès est ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 8 mètres dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.

Si cette bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Illustration :

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - Le centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

2 VOIRIE

Définition :

« La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord express ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique).

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1 - EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux de pluies feront l'objet d'une solution compensatoire. Elles seront stockées temporairement sur le site et rejetées dans le milieu naturel par un dispositif de régulation assurant un débit de fuite de 3l/s/ha.

3 - AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **En secteurs 1AUe et 1AUgv**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261** (suburbaine de Coutras).
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674^{E4}**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10^{E1}** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10^{E1}** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) **et 122 3**.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.2 - **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674^{E4}**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10^{E1}** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule),
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10^{E1}** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) **et 122^{E3}**.

6.3 - **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, et en agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 12 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6-4 - **En secteur 1AU, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, hors agglomération sur les voies communales et voies autres que RD, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.5 - **En zone 1AU**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées soit

- à l'alignement
- selon un recul de 5 mètres maximum.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 13 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.6 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas, en secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation, et dans le reste de la zone 1AU pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 - En secteurs 1AUe et 1AUgv, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2 - En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1 les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport à la limite séparative étant d'au moins 5m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

~~7.3 - En secteur 1AUxyv, les constructions doivent être implantées soit~~

- ~~- sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi-continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera d'au moins 5 mètres.~~
- ~~- en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 5 mètres.~~

7.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.5 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute (**$D = H$**) avec un minimum de 3 mètres (**H** étant une hauteur absolue au faîtage).

7.6 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et de préférence adossées à une construction déjà existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.7 - Dans le reste de la zone 1AU, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure

du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 14 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.8 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE

8.1 - En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1 la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 En secteur 1AUxy, pour les constructions à usages d'entrepôts, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.

~~8.2 - En secteur 1AUxyv, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.~~

8.3 - Dans le reste de la zone 1AU, la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

8.5 - Pour l'ensemble de la zone 1AU, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AU et 1AUgv au regard de leur vocation.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - En secteurs **1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.2 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.3 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.4 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

« Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements techniques (cheminée, antenne...)

Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.

Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.

Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement. »

10.1 — En secteur 1AUe et 1 AUgv, 1AUx, ~~1AUxy~~

- Pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 12,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elle ne dépasse pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15,00 mètres.

10.2 — En secteur 1AUxy

- Pour toutes constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 20 mètres.
- Les éléments techniques permettant la production d'énergie renouvelables peuvent déroger aux règles de gabarit.

10.3 -En secteur 1AUxy1

- Pour les constructions à usage d'entrepôt (stockage et logistique), la hauteur absolue ne pourra dépasser 15 mètres. Une hauteur absolue plus importante, dans la limite de 23 mètres est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouvelle surface de plancher.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 16 mètres.

~~10.4 En secteur 1AUxyv~~

~~Pour toutes les constructions constituant de la surface de plancher, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour tout ensemble de bâtiments commerc1AUx situé sur des terrains d'une superficie supérieure à 40 000 m², la hauteur maximale des émergences architecturales qui ne constituent pas de la surface de plancher (signal architectural, totem...) pourra être supérieure à 12 mètres.~~

10.5 — Dans le reste de la zone 1 AU :

- Dans la bande de 0 à 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6,00 mètres et la hauteur absolue ne pourra excéder 9,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 5,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 mètres par rapport à l'alignement et emprise publique, la hauteur d'une construction implantée en limite séparative ne pourra excéder 3,00 mètres en limite séparative (hauteur à l'égout) et 4,50 mètres en hauteur absolue.

10.6 Dans le reste de la zone 1AU, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle du bâtiment sur lequel s'adosse la construction.

ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

EN SECTEURS 1Aux, 1AUxy, 1AUxy1 ~~ET 1AUxyv~~

Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

~~Pour les signaux architecturaux une autre volumétrie pourra être autorisée.~~

Murs

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- ~~- maçonneries de pierre naturelle,~~
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune, gris, ~~ou ton pierre.~~

Couverture, qualité des matériaux de couverture

Forme

11.7 - Une toiture à ~~une ou deux pentes~~ ~~plusieurs pentes~~ pourra être utilisée :

- dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires,
- ~~- dans le cas d'un signal architectural.~~

Ouvertures des le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Clôtures

11.10 — La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 — Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe « Murs », à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

DANS LE RESTE DE LA ZONE 1AU

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie

renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUGv au regard de leur vocation.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre,...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde. en bardage bois soit brut, soit azuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (vert foncé, marron, gris foncé, ...) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

Clôtures

La clôture sur voies ne pourra excéder 1 m80 de hauteur.

Elle doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Menuiserie

Les matériaux utilisés devront présenter des caractéristiques similaires aux matériaux utilisés à proximité.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- **Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,**
- ~~- Commerces soumis à autorisation commerciale : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du Cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des Transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.~~
- ~~- Autres commerces : même disposition que les commerces soumis à autorisation commerciale.~~
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant, au minimum.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.
-

12.3 **En secteur 1AUxy1** spécifiquement, il doit être aménagé au minimum :

- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

12.4 - **Dans le reste de la zone 1AU**, les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, doivent** être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, au minimum.
- au-delà d'un logement, il sera créée 1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur) au minimum - exemple : pour 3 logements = 5 places.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant, au minimum,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

Définition

« Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). »

13.1 - **En secteurs 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUx, 15 % minimum** de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

~~13.2 - En secteur 1AUxyv, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés. Les parkings et voiries réalisés en dalles végétalisées seront assimilés à des espaces en pleine terre.~~

13.3 - **En secteur 1AUe et 1AUgv**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

13.4 - **Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé.

13.5 - **Dans le reste de la zone 1AU, la bande** au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé.

2 - PLANTATIONS

13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés.

13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14.1 - Supprimé