

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

*Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée (en particulier l'assainissement n'y est que partiellement présent), qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.*

*Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.*

*Cette zone est dessinée de part et d'autre de la RN 89. Elle est toutefois déjà largement construite.*

*En outre, un secteur 1AUya a été créé à Taillefer, destiné à accueillir uniquement les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.*

#### SECTION I

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

##### **Rappels :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Dans le secteur 1AUya : les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de 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, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- g) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- h) Les carrières.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.

2. Les constructions à usage d'habitation, visées à l'alinéa précédent, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

5. Les lotissements d'activités, sous réserve que leur plan de masse respecte les orientations d'aménagements définies et démontre leur intégration et liaison aux quartiers riverains.

6. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 - déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II**

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

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

##### **1. ACCES**

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 12 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Toute sortie directe sur la RN89 est interdite.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

## ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

### **3. RESEAUX DIVERS**

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :**

- Soit avec un recul minimum par rapport à l'axe de RN 89 de **50 mètres** pour les constructions destinées à l'habitation et de **25 mètres** pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Soit avec un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :**

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE 1AU7 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions sont implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE), la distance minimale à respecter sera portée à 8 m minimum.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

## **ARTICLE 1AU7 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

### **1. CALCUL DE L'EMPRISE**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions à usage d'habitations liées à l'activité, cette emprise est limitée à 20 %.

### **2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS**

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **2. RÈGLES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 m au faîtage (toiture apparente) et 12 m à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

### **3. TOUTEFOIS, CES RÈGLES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS**

- 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. PRINCIPE GENERAL**

"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*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

### **2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS**

#### *a) façades*

- Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

#### *b) toitures*

- Les couvertures doivent être réalisées :
  - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
  - Soit en matériaux prélaqués ou colorés.
  - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
  - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

### 3. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
  - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **2 m**.
  - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.

## ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1. RÈGLES

Il doit être aménagé au minimum :

#### *a) Pour les constructions à usage d'habitation*

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

#### *b) Pour toute autre construction*

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des règles ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des règles ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- 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 règles fixées aux alinéas ci-dessus.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,40 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate.

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

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOL (C.O.S.)**

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'activités.
  
2. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à 0,20 pour les constructions à usage d'habitations.
  
3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

