

Département de la Gironde

Commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification Simplifiée	Modification
Approuvé le 20 Novembre 2008	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2015	Modification n°1 approuvée le 08 octobre 2009 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2010 Modification n°3 approuvée le 26 juin 2012 Modification n°4 approuvée le

Equipe URBAM



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Rivière Environnement : environnementalistes – écologues

Atelier Arcadie : paysagiste d.p.l.g.

AmEau Ingénierie : BET spécialisé en VRD, Assainissement,
Eau, Infrastructures, Aménagement du territoire et Urbanisme



DOSSIER D'APPROBATION

BORDEREAU DES PIÈCES

1 – Rapport de présentation

2 – Pièces Modifiées

3 – Résultat de la notification
aux Personnes Publiques
Associées

4 – Résultat de l'enquête publique

Equipe URBAM



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Rivière Environnement : environnementalistes – écologues

Atelier Arcadie : paysagiste d.p.l.g.

AmEau Ingénierie : BET spécialisé en VRD, Assainissement,
Eau, Infrastructures, Aménagement du territoire et Urbanisme

Département de la Gironde

Commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Allégée	Modification
Approuvé le 20 Novembre 2008	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2015	Modification n°1 approuvée le 08 octobre 2009 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2010 Modification n°3 approuvée le 26 juin 2012 Modification n°4 approuvée le

Equipe URBAM



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Rivière Environnement : environnementalistes – écologues

Atelier Arcadie : paysagiste d.p.l.g.

AmEau Ingénierie : BET spécialisé en VRD, Assainissement, Eau, Infrastructures, Aménagement du territoire et Urbanisme

SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	2
2 INTRODUCTION	3
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°4	4
1. NATURE DE LA MODIFICATION N°4	5
2. MOTIF DE CETTE MODIFICATION N°4.....	7
3. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°4 AVEC LE PADD	43
4. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 3) DU P.L.U.	46
5. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U. APPLICABLE	51
6. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE (PIECE 5A) DU P.L.U.....	52
7. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 5B) DU P.L.U....	93
8. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 4B) DU P.L.U.	86
4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°4	87
4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DES PROJETS SUR LE SITE NATURA 2000	87
4.1.1 Présentation du site Natura 2000 Marais du Haut Médoc.....	87
4.1.2 Analyse des incidences	88
4.2 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES.....	94
4.2.1 Rappel des enjeux du territoire	94
4.2.2 Analyse des incidences	94
4.3 CONCLUSION.....	97
5 PIECES MODIFIEES	98
6 ANNEXE	103
Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	103

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Pour permettre une évolution de certaines constructions existantes ainsi que la réalisation de projets qui contribueront au développement communal, la commune doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme. Si les changements ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la commune peut alors se doter d'une procédure de modification.

Article L.153-35 du Code de l'Urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

2 INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de CASTELNAU-DE-MEDOC dispose à ce jour d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Novembre 2008 et modifié à trois reprises le 8 Octobre 2009, le 16 Décembre 2010 puis le 26 Juin 2012. Une modification simplifiée a également été approuvée le 26 juin 2015.

Par arrêté en date du 09/05/2016, Monsieur le Maire a prescrit la mise en place d'une nouvelle procédure de modification. Il s'agit donc de la modification n°4 du PLU de CASTELNAU-DE-MEDOC. Dans le respect des dispositions relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la présente modification a pour objet :

- une adaptation du règlement graphique,
- une adaptation du règlement écrit,
- une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les objectifs poursuivis sont les suivants, à savoir :

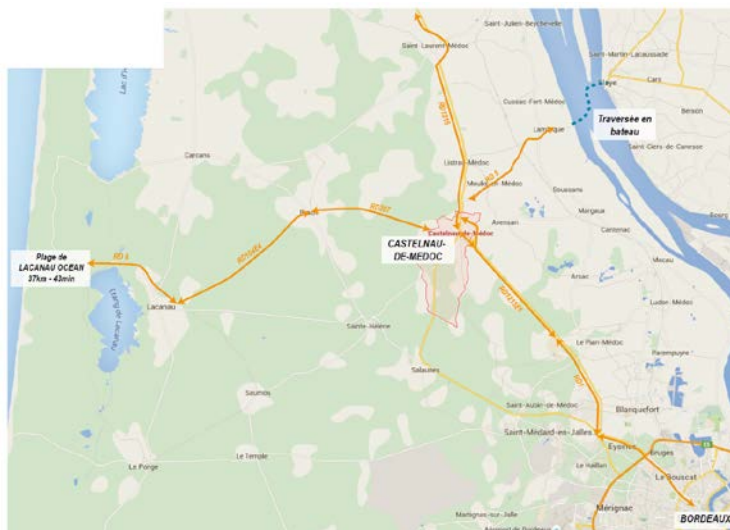
- **La maîtrise de l'extension urbaine et de la croissance de la population.** L'objectif de population fixé dans le PLU de 2008 était d'atteindre les 5 000 habitants en 2015. Depuis le 1^{er} Janvier 2009, 350 logements ont été autorisés à la réalisation, soit une croissance de la population d'environ 760 habitants. Il convient de porter cet objectif d'accroissement de la population à 2025 et de réfléchir à une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et architectural. Ceci passera par la rédaction de prescriptions architecturales dans le règlement et par le développement d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans les zones à urbaniser.
- **Le secteur du bourg**, et tout particulièrement la zone UA au niveau de la rue Victor Hugo, est un secteur à fort enjeu. Ainsi, dans un but de densification, le potentiel constructible déterminé au sein de ce périmètre est limité : il n'y a plus de surfaces disponibles. La seule possibilité de densifier, est la réhabilitation ou l'élévation des bâtiments existants, dans le respect du règlement fixé par le PLU applicable.
- **L'optimisation des zones à urbaniser et des aménagements en fonction des capacités d'accueil des équipements publics et des possibilités d'investissement.** Il convient de redéfinir les zones à urbaniser en priorité et à plus long terme tout en répondant aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). L'optimisation des finances publiques est une priorité et la commune doit veiller à ce que les zones à urbaniser n'engendrent pas des coûts d'investissements disproportionnés. Certains équipements publics sont proches de la saturation (enfance, sport, culture...), il est donc important d'adapter leur fréquentation en fonction de leur capacité. A défaut, de lourds investissements pourraient être obligatoires. Procéder à des modifications concernant les échéances d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs serait donc une réponse efficace.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles ont pour effet (article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme) :

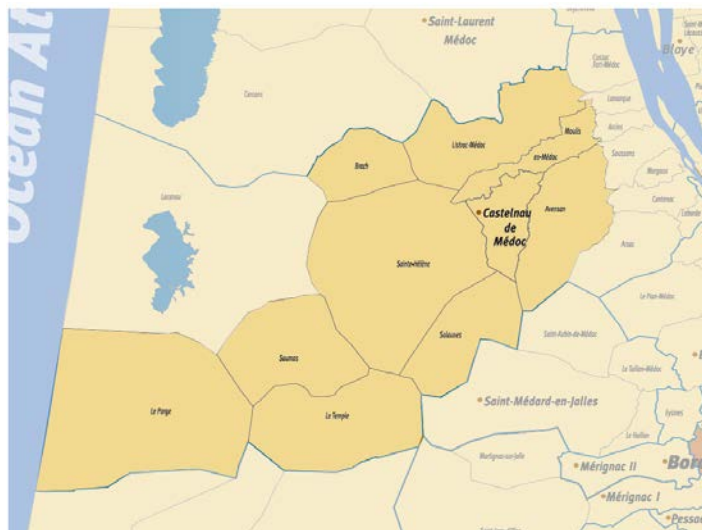
- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°4

Localisée en Gironde, CASTELNAU-DE-MEDOC appartient à la Communauté de communes Médullienne dont elle accueille le siège. Située à une quarantaine de minutes de Bordeaux, la commune peut également accéder aux plages atlantiques en moins d'une heure.



Source : Agence Urban



Source : Conseil Général de Gironde

Aux portes de la Métropole de Bordeaux, CASTELNAU-DE-MEDOC est attractive pour son identité encore rurale (vastes espaces forestiers) ainsi que pour son foncier accessible.

Le territoire s'organise autour d'un centre bourg qui s'est développé le long de l'axe de liaison historique Médoc – agglomération bordelaise, et constitue aujourd'hui la porte entre le Médoc et la Métropole.

Entre agriculture, espace forestier et polarité urbaine, CASTELNAU-DE-MEDOC accueille environ 4 150 habitants en 2013.

D'autre part, concernant les enjeux environnementaux, une ZNIEFF de type 1 « Modernisation Marais d'Arcins » est inventoriée sur le Nord de la commune. Il existe également un site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » à proximité immédiate de CASTELNAU-DE-MEDOC, sur les communes d'Arcins, d'Arsac, d'Avensan, de Begadan, de Cantenac, de Cissac-Médoc, de Civrac-en-Médoc, de Couqueques, de Cussac-Fort-Médoc, de Labarde, de Moulis-en-Médoc, d'Ordonnac, de Pauillac, de Saint-Christoly-Médoc, de Saint-Estephe, de Saint-Germain-d'Esteuil, de Saint-Julien-Beychevelle, de Saint-Laurent-Médoc, de Saint-Sauveur, de Saint-Seurin-de-Cadourne, de Saint-Yzan-de-Médoc, de Soussans, de Valeyrac, et de Vertheuil.

1. NATURE DE LA MODIFICATION N°4

Dans un premier temps, la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC souhaite, dans le respect du projet communal défini par le PADD, faire évoluer le **règlement graphique** dans différentes zones :

- Point 1** : Création de l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste,
- Point 2** : Reclasser certains lotissements aujourd'hui réalisés en zone UC (actuellement en zone AU ou 1AUc ou 1AUf),
- Point 3** : Reclasser la façade de la zone 2AU du secteur de Bombouneau, sur la route de la Croix de Cujac, en zone UC,
- Point 4** : Classer les parcelles n° AR130, AR251, AR252, AR253, AR254, AR255, AR256, AR257 en secteur UEc, secteur créé par la présente modification,
- Point 5** : Identifier les arbres à conserver dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds et la zone 1AU du Bourg, et les classer en Espace Boisé Classé,
- Point 6** : Reclasser une partie de la zone 1AU de Darnauran en zone 2AU, et le secteur 1AUy en secteur 2AUy,
- Point 7** : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N,
- Point 8** : Créer de nouveaux emplacements réservés,
- Point 9** : Supprimer ou réduire certains emplacements réservés,
- Point 10** : Reclasser la parcelle n°AP191 en zone UEc.

Un deuxième temps de cette modification n°4 portera sur l'adaptation du **règlement écrit** dans différentes zones :

- Point 11** : Reprendre le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser afin d'insérer de nouvelles prescriptions architecturales,
- Point 12** : Reprendre le règlement écrit afin de compléter les prescriptions relatives aux eaux pluviales,
- Point 13** : Considérer l'obligation réglementaire qui consiste à devoir enfouir l'ensemble des réseaux pour les nouvelles opérations,
- Point 14** : Améliorer la compréhension de l'article 7 concernant les notions de continuité, de semi-continuité et de discontinuité,
- Point 15** : Mise en œuvre de prescriptions relatives à l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste,
- Point 16** : Insérer sur la zone 1AU Le Bourg un coefficient de pleine terre de 35%,
- Point 17** : Prévoir une densité mesurée dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds,
- Point 18** : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF (loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et de la loi Macron, autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N,
- Point 19** : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N,
- Point 20** : Créer un secteur UEc, secteur pour équipements collectifs, commerces et services,
- Point 21** : Intégrer au règlement une zone non aedificandi de 10 mètres, de part et d'autre des berges de la Jalle,

Enfin, la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC souhaite modifier et compléter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

Point 22 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations et l'insertion paysagère dans la zone 1AU du Moulin Foulon,

Point 23 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations, l'implantation du bâti et la typologie dans la zone 1AU du Bourg, et la zone 1AUc du chemin de Villeneuve,

Point 24 : Compléter le dossier du PLU par une OAP concernant l'ensemble des zones 1AU et concernant les dessertes et la typologie de constructions,

Point 25 : Intégrer au dossier du PLU une OAP déterminant les cheminements doux à mettre en place au niveau du centre-ville,

Point 26 : Intégrer au dossier du PLU une OAP sur la parcelle n°AP191.

2. MOTIF DE CETTE MODIFICATION N°4

➔ CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Zone UA

Point 1 : Création de l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste

L'ancienne poste de CASTELNAU-DE-MEDOC se situant rue Victor Hugo (section AV, parcelle n°87) se voit interdire la modification de la façade principale en termes de volumétrie, d'ouvertures et de pentes de toits. Cette interdiction se justifie au vu de sa qualité architecturale et patrimoniale qui marque une époque. Ainsi, au titre de l'art. R151-41-3° du Code de l'Urbanisme, la façade principale de l'ancienne poste sera définie comme l'élément patrimonial n°13.

Ancienne poste – rue Victor Hugo



Source : Google street view

Zone UC

Point 2 : Reclasser certains lotissements aujourd'hui réalisés en zone UC (actuellement en zone AU ou 1AUc ou 1AUf)

Point 2.1

Les lotissements « Les Jardins de l'Isle » au lieu-dit de l'Isle, « Les Sadons du Poujot » au lieu-dit du Poujot de l'Isle, et « Les Jardins de Blandine » au lieu-dit « Au Petit Bois », sont actuellement en zone 1AU, soit en zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Au vu de la localisation de ces lotissements, de la maîtrise de l'urbanisation du territoire et dans une logique urbaine, ces terrains qui sont désormais urbanisés sont à classer en zone UC, zone d'habitat essentiellement, de densité moyenne à faible, en continuité du bourg.

Point 2.2

De plus, dans une même logique, les lotissements Olimpia I et II au lieu-dit du Grand Terrefort sont actuellement situés en zone 1AUc, secteur recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat moyennement dense. Il convient aujourd'hui de les classer en zone UC, ces lotissements étant aujourd'hui bâtis.

Point 2.3

Enfin, la zone des Peyrères classée en 1AUf au PLU en vigueur, soit en secteur à urbaniser ouvert, a été urbanisée. Par la présente modification, la zone des Peyrères sera donc désormais classée en zone UC.

Point 3 : Reclasser la façade de la zone 2AU du secteur Bombouneau, sur la route de la Croix de Cujac en zone UC

Le secteur de Bombouneau est actuellement en zone 2AU, zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du PLU. Ce secteur est desservi par une nouvelle voie permettant l'accès aux 7 îlots issus du lotissement « Les Peyrères ». Le financement de cette voirie est assuré par une Participation pour Voirie et Réseaux. Classifier la façade de cette zone 2AU, sur une bande de 40 mètres par rapport à la voie, en zone UC, permettra d'ouvrir à l'urbanisation la partie au Nord de la voie afin d'optimiser les investissements réalisés par la commune et d'en boucler le financement par la perception des Participations pour Voirie et Réseaux prévues. L'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions sera une priorité.

Zone UE

Point 4 : Classer les parcelles n° AR130, AR251, AR252, AR253, AR254, AR255, AR256, AR257 en secteur UEc, secteur créé par la présente modification

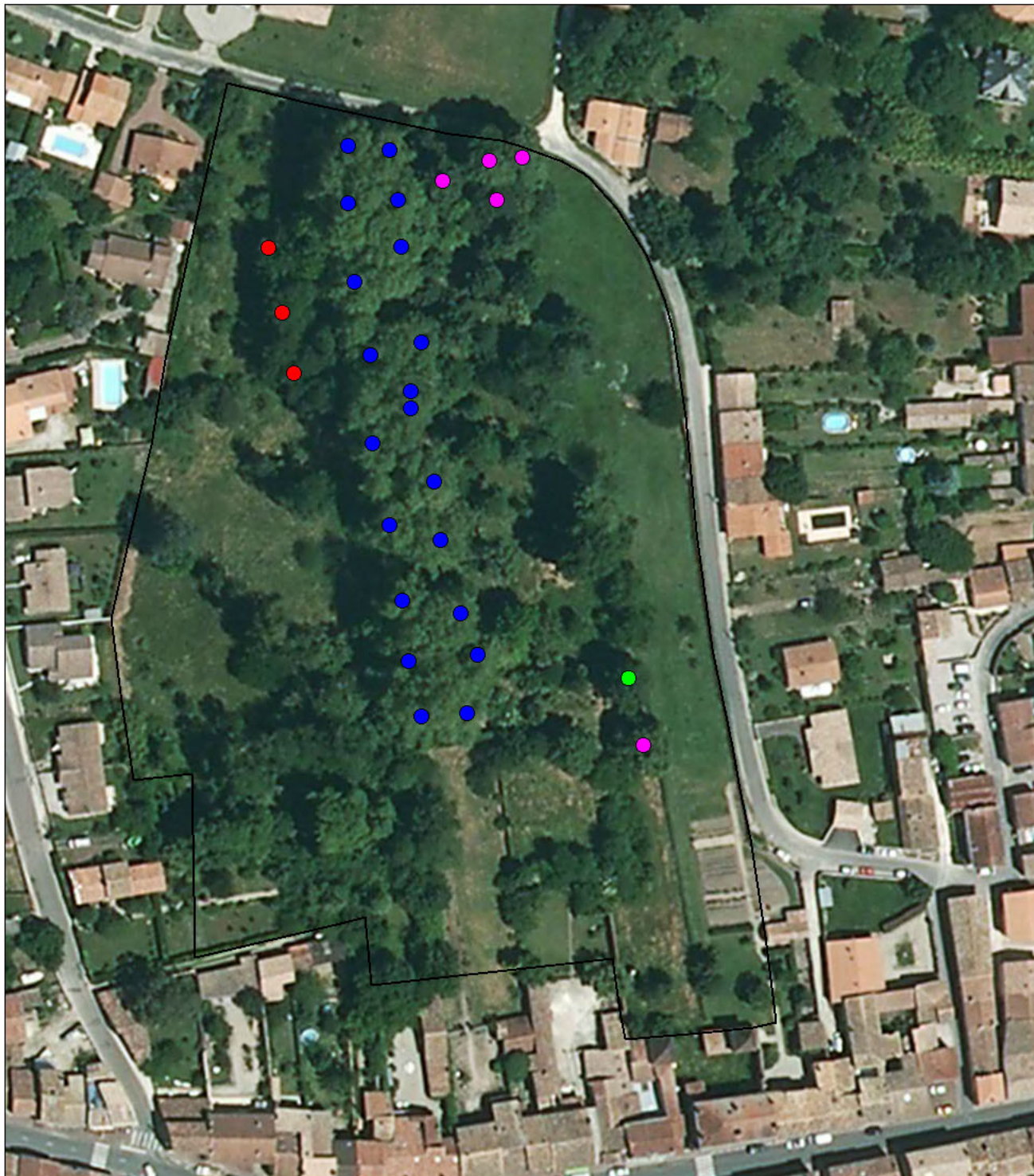
Ces parcelles, actuellement en zone UE à vocation d'équipements publics, sont classées dans un secteur adapté. En effet, les aménagements récents de ces parcelles (excepté la parcelle AR130) sont des constructions d'équipements publics avec des parkings et deux accès créés. Il convient donc de classer ces parcelles en zone UEc afin d'être mieux adapté aux constructions aujourd'hui réalisées (pôle de santé notamment).

Zone 1AU

Point 5 : Identifier les arbres à conserver dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds et la zone 1AU du Bourg, et les classer en Espace Boisé Classé

Au vu du cadre paysager de la zone 1AUf Les Neufs Fonds en bordure de forêt, ainsi que la zone boisée de la zone 1AU du Bourg, il convient de repérer les arbres à conserver. En effet, le caractère arboré de ces secteurs doit perpétuer afin de proposer une protection paysagère tel un parc urbain en cœur de ville. Les arbres remarquables seront donc valorisés et classés en Espace Boisé Classé. Toutefois il convient de noter que sur le secteur des Neufs Fonds, la moitié du boisement est déjà dégondé.

➔ cf. Localisation des arbres remarquables pages suivantes



PLU de Castelnau de Médoc

Analyse des zones à projet

Localisation des arbres remarquables

□ Périmètre de la zone à projet

- Chêne pédonculé
- Marronnier
- Platane
- Tilleul à large feuilles



PLU de Castelnau de Médoc Analyse des zones à projet

Localisation des arbres remarquables

□ Périmètre de la zone à projet

- Chêne pédonculé
- Marronnier
- Platane
- Tilleul à large feuilles

Zones 2AU et 2AUy

Point 6 : Reclasser une partie de la zone 1AU de Darnauran en zone 2AU, et le secteur 1AUy en secteur 2AUy

Point 6.1

Une partie du secteur de Darnauran est actuellement en zone 1AU (zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle). Ce site est aujourd'hui desservi uniquement par le chemin de Darnauran (chemin de terre). Une partie de ce site 1AU voit un projet de lotissement se dessiner, avec les réseaux nécessaires. Ainsi, le périmètre concerné par le projet restera en zone 1AU. A contrario, la partie non concernée par le projet se verra reclassée en zone 2AU, afin de différer l'urbanisation, en « zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable » après modification ou révision du PLU.

Point 6.2

De plus, une partie du secteur de Darnauran est classée en 1AUy (zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocations d'activités économiques (artisanales, de commerce, de services)) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectifs. La desserte de ce secteur se fait par un chemin rural en terre dont les caractéristiques sont insuffisantes pour supporter le trafic lié à des activités économiques. La viabilisation des parcelles est prévue lors de la réalisation de la nouvelle voirie entre la Croix de Cujac et Darnauran. Toutefois, la réalisation des travaux n'est pas programmée et le financement incertain. Il convient donc de différer l'urbanisation de ce secteur, et de le classer en zone 2AUy, zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long terme.

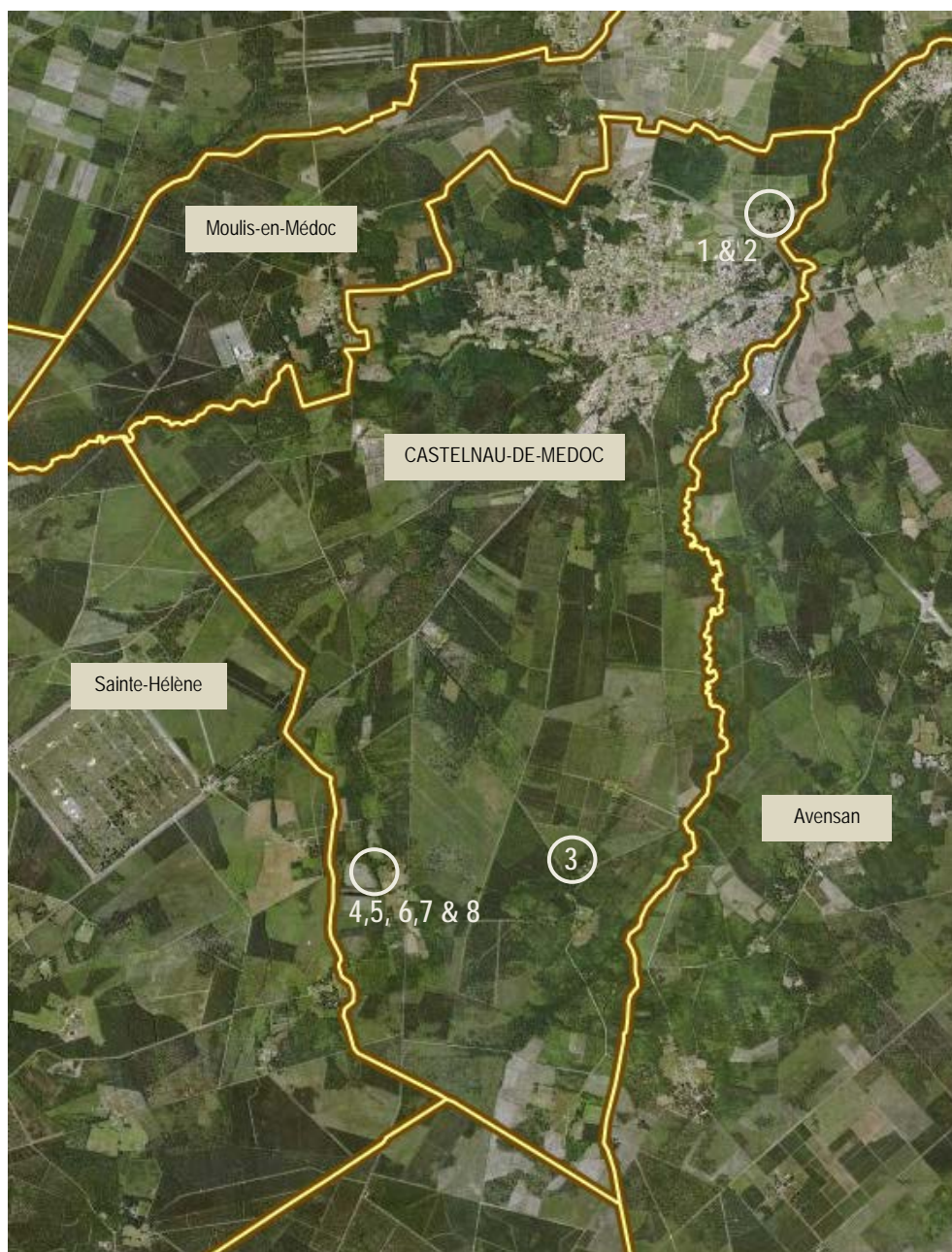
Zones A et N

Point 7 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zone agricole A et naturelle N

La commune de CASTELNAU-DE-MEDOC souhaite, dans le respect du Programme d'Aménagement et de Développement Durables modifier son règlement graphique afin d'identifier et de localiser au plan de zonage en zones A et N, les bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette modification s'effectuera sous conditions.

Ainsi, 8 bâtiments ont été recensés. Ils sont présentés ci-dessous :

Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC



Source : Google map

LIEU-DIT HEBY



Bâtiment n°1 Parcelle AH21

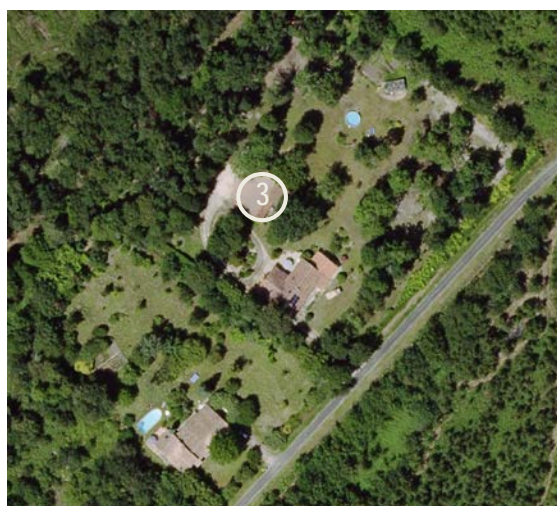


Bâtiment n°2 Parcelle AH20



LIEU-DIT EYRISSAN

Bâtiment n°3 Parcelle OC508



LIEU-DIT MACAVIN

Bâtiment n°4 Parcelle OC736



Bâtiment n°5 Parcelle OC737



Bâtiment n°6 Parcelle OC976



Bâtiment n°7 Parcelle OC745



Bâtiment n°8 Parcelle OC745



Source : Google map & Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC

Les emplacements réservés

Point 8 : Créer de nouveaux emplacements réservés

Point 8.1

Un emplacement réservé est créé, au profit de la Commune, par la présente modification au niveau de la rue des Pas Perdus, sur la parcelle AP n°274 afin de prévoir la création d'un parking. Celui-ci se fera sur 859 m², proposant une dizaine de places de stationnements. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°1.

Point 8.2

Un deuxième emplacement réservé est créé, au profit de la Commune, au niveau de la rue de Campet, sur la parcelle AP n°34 afin de prévoir la création d'un parking. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°28.

Point 8.3

Créer un emplacement réservé, au profit de la Commune, afin de relier la rue Victor Hugo à la zone 1AU du centre bourg, permettra de créer un cheminement doux faisant lien direct entre ce nouveau quartier à créer et le cœur de Bourg. Cet accès facilité se fera au nord de la rue Victor Hugo, en arrière du front bâti. Il s'agit donc de laisser une largeur de 5m au niveau des parcelles n°AV89 et n° AV55. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°60.

Point 8.4

Dans l'optique de créer une liaison pour véhicules et de proposer un parking entre la place de l'Eglise et l'ancien collège, il convient de présenter un nouvel emplacement réservé, au profit de la Commune, au sud de la parcelle n°AP196, d'une largeur de 15 mètres. Toutefois, l'espace boisé classé se doit d'être conservé. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°56.

Point 8.5

Afin de réaliser une voie routière entre l'Avenue Gambetta et le chemin de Bernones, un emplacement réservé sera créé, au profit de la Commune. Un emplacement réservé (n°45) inadapté en vue des projets communaux existe déjà sur le secteur, sur la parcelle n°AD73. Ainsi il convient de déplacer cet emplacement réservé sur les parcelles n° AD75, AD 78 et AD 79. Cet emplacement réservé aura une largeur de 10 mètres. Ce nouvel emplacement réservé conservera le n°45 puisqu'il s'agit d'un déplacement.

Point 8.6

La présente modification propose de créer un nouvel emplacement réservé sur les parcelles n°AL138, AL140, AL141, AL142, AL143, AL144 sises Place Saint Antoine. La commune étant propriétaires des parcelles n°AL139 et AL145. Cet emplacement réservé sera nécessaire pour une opération de réhabilitation du logement social avec du commerces en pied d'immeuble et la présence d'espaces publics. Il convient de préciser que tout l'îlot sera cédé à un bailleur. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°57.

Point 8.7

La présente modification propose de renommer l'emplacement réservé n°23 et de le prolonger, au profit de la Commune, avec une largeur de 5 mètres au niveau de la parcelle n°AP179, dans le Bourg. L'objectif de celui-ci étant une meilleure accessibilité au lavoir, élément historique de la commune. Cet emplacement réservé conservera le n°23.

Point 8.8

Un emplacement réservé sera créé, au profit de la Commune, au nord de la parcelle AP242 au lieu-dit « Au Petit Bois », afin de proposer un élargissement de la voirie, d'une largeur de 12 mètres. Cette emprise propose une surface de 57 m² permettant un alignement de la nouvelle voirie existante depuis la construction du lotissement voisin. Ce nouvel emplacement réservé portera le n°59.

Point 8.9

Au niveau de la route d'Avensan, sur les parcelles n°AN13 et AN14, la commune souhaite acquérir le foncier pour y délocaliser les services techniques. Il s'agit donc de créer l'emplacement réservé au niveau du hangar Laurence & Co. Il portera le n°40 et sera classé en zone UE, zone à vocation d'équipement public. En effet, suite à l'avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la notification du présent dossier de modification, l'emplacement réservé n°40 « Création d'une voie de circulation avec stationnement » n'est plus d'actualité, il convient donc de le supprimer et de le remplacer par « Locaux des services techniques ».

Point 8.10

Au niveau du carrefour entre le chemin de la Pailleyre et le chemin de Bernones, sur les parcelles n°AD293, la commune souhaite acquérir le foncier pour des raisons de sécurité. En effet, la visibilité au niveau du carrefour convient d'être préservée. Il s'agit donc de créer l'emplacement réservé n°58.

Point 9 : Supprimer ou réduire certains emplacements réservés

Point 9.1

Ce premier point concerne la suppression de l'emplacement réservé n°1, puisque celui-ci est actuellement en cours d'acquisition par la Commune.

Point 9.2

L'emplacement réservé n°28 sera également supprimé, la commune n'ayant aucun projet d'aménagement futur sur cet emplacement.

Point 9.3

L'emplacement réservé n°23 situé sur deux zones (zone UE et zone Ni), sera réduit. Désormais, l'emplacement réservé se localisera uniquement sur la partie en Ni. En effet, le nouveau secteur UEc créé (sur la partie UE) va permettre l'aménagement du terrain autorisant équipements collectifs, commerces et services. A noter que ce secteur UEc sera soumis à une OAP. Il n'y a donc plus d'intérêt à conserver cette partie de l'emplacement réservé n°23 puisque le projet est imminent.

Point 9.4

L'emplacement réservé n°44 est supprimé car en cours de réalisation dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier.

Point 9.5

L'emplacement réservé n°43 au lieu-dit Petit Terrefort destiné à une création de voirie, est décalé au sud des parcelles n°AK406 et AK407 pour des raisons de maîtrise foncière.

Point 10 : Reclasser la parcelle UE n°AP191 en zone UEc

Parallèlement à la création d'OAP sur le centre-ville, cette parcelle située à proximité de la Mairie deviendra une zone à vocation d'activités commerciales et de services.

➔ cf. plans pages suivantes

AVANT modification n°4

Liste des Eléments de patrimoine	
1	Maison bourgeoise "Grange d'Heby"
2	Chêne
3	Chêne
4	Mur en pierre
5	Lavoir en bois rue de "Landiran"
6	Marronnier
7	Cheminée en briques pour séchage du bois à "la Bastide"
8	Cheminée pour séchage du bois à "la Garenne du Château"
9	Moulin du "Château"
10	Moulin de "Campet"
11	Lavoir rue "Georges Mendel"
12	Moulin de "Sarnac"

APRES modification n°4

Liste des Eléments de patrimoine	
1	Maison bourgeoise "Grange d'Heby"
2	Chêne
3	Chêne
4	Mur en pierre
5	Lavoir en bois rue de "Landiran"
6	Marronnier
7	Cheminée en briques pour séchage du bois à "la Bastide"
8	Cheminée pour séchage du bois à "la Garenne du Château"
9	Moulin du "Château"
10	Moulin de "Campet"
11	Lavoir rue "Georges Mendel"
12	Moulin de "Sarnac"
13	Façade principale de l'ancienne poste

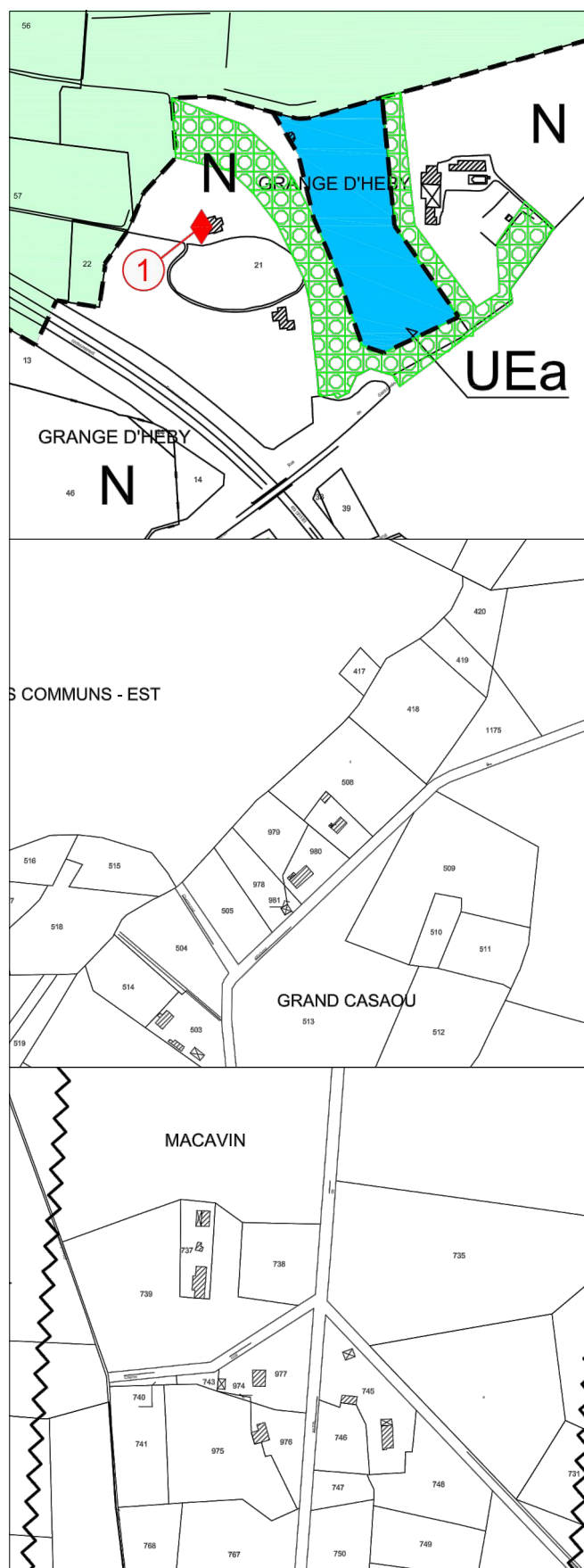
AVANT modification n°4

Liste des Emplacements Réservés			
1	465m²	Commune	Agrandissement du parking
2	320m²	Commune	Elargissement à 8m de la route du Chemin de DARNORAN
3	307m²		
4	440m²		
5	47m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
6	157m²		
7	148m²	Commune	Elargissement partiel du chemin de CALANEDE à 8m
8	55m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin de BERNEDE
9	17m²		
10	143m²		
11	1170m²	Commune	Elargissement partiel à 10m du chemin de VILLENEUVE depuis la rue des TILLEULS à la route de BORDEAUX
12	933m²		
13	870m²		
14	247m²	Commune	Elargissement partiel de la rue de Campet (au delà de la parcelle 1766 incluse)
15	503m²	Commune	Elargissement à 8m de la rue de Pagans
16	530m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural - Allée de Segonne (accès à la zone sportive)
17	1500m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
18	155m²	Commune	Création d'une voie de 12m d'emprise entre la route de Margaux et la rue de Sablonat
19	702m²		
20	4130m²	Commune	Elargissement de l'ancien chemin de Lacanau
21	46420m²	Commune	Création d'un parcours de santé , parcours vert et d'équipement sportif à Terrefort
22	7014m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
23	4646m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
24	182m²	Commune	Création d'équipements collectifs en continuité de la nouvelle mairie avec élargissement de la chaussée et création de stationnements à Samac
25	240m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'avenue de la Gare et l'avenue Georges Mendell
26	284m²	Commune	Aménagement du carrefour et aménagement d'un passage piéton/vélo rue des Pagans
27	177m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo en site propre le long de la route de Saionne
28	562m²	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour à Segonne
29	1308m²	Commune	Création d'une zone de stationnement accessible depuis la rue de la Fontaine (Parcelles 96 et 97)
30	237m²	Commune	Création d'un cheminement piéton et itinéraires cycles dans le Bourg-Ouest
31	4917m²		
32	3370m²		
33	10697m²	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectifs publics ou privés à La Gare
34	212m²	Commune	Création d'une liaison piéton/vélo entre le Clos des Pagans, la Crèche et l'Ecole Maternelle
35	582m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
36	118m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
37	210m²		
38	222m²		
39	185m²		
40	807m²	Commune	Elargissement à 10m de la rue de la Garenne pour l'accès à la zone sportive
41	1453m²	Commune	Création d'une voie de circulation avec stationnements
42	461m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
43	982m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo entre la route d'Avesan et le lotissement des Fougères à Samac
44	810m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis le Chemin de Villeneuve (largeur d'emprise = 10 m)
45	716m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis l'Avenue Gambetta (largeur d'emprise = 10 m)
46	258m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AU de « Darnauran » depuis le chemin de Pailleyre (largeur d'emprise = 10 m)
47	3192m²	Commune	Aménagement et élargissement du carrefour entre la rue Audebert et l'avenue Gambetta
48	1941m²		
49	4676m²		
50	939m²		
51	249m²		
52	2m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
53	229m²	Commune	Elargissement du carrefour entre la rue du 8 Mai et la rue Norbert Gerbaud.
54	88m²	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement.
55	97m²	Commune	Création d'une aire de retournement.

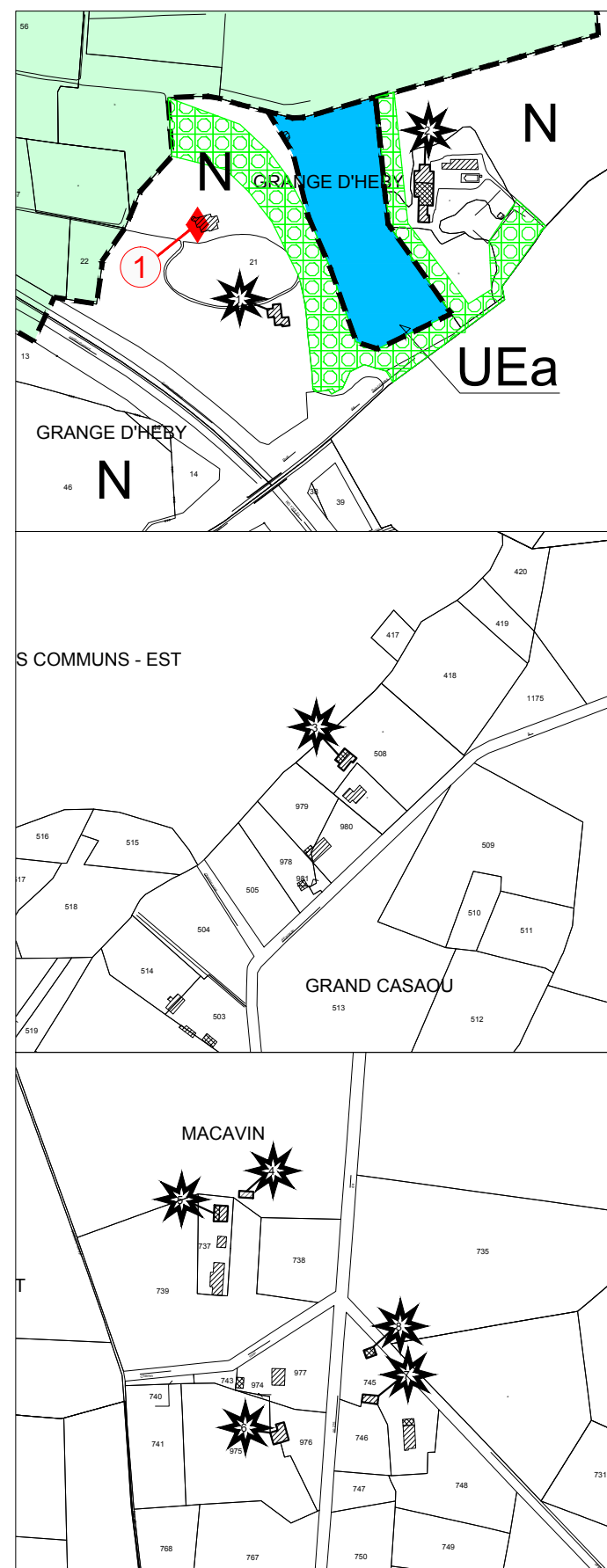
APRES modification n°4

Liste des Emplacements Réservés			
1	859m²	Commune	Création d'un parking d'une dizaine de places
2	320m²	Commune	Elargissement à 8m de la route du Chemin de DARNAURAN
3	307m²		
4	440m²		
5	47m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
6	157m²		
7	148m²	Commune	Elargissement partiel du chemin de CALANEDE à 8m
8	55m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin de BERNEDE
9	17m²		
10	143m²		
11	1170m²	Commune	Elargissement partiel à 10m du chemin de VILLENEUVE depuis la rue des TILLEULS à la route de BORDEAUX
12	933m²		
13	870m²		
14	247m²	Commune	Elargissement partiel de la rue de Campet (au delà de la parcelle 1766 incluse)
15	503m²	Commune	Elargissement à 8m de la rue de Pagans
16	530m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural - Allée de Segonne (accès à la zone sportive)
17	1500m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
18	155m²	Commune	Création d'une voie de 12m d'emprise entre la route de Margaux et la rue de Sablonat
19	702m²		
20	4130m²	Commune	Elargissement de l'ancien chemin de Lacanau
21	46420m²	Commune	Création d'un parcours de santé , parcours vert et d'équipement sportif à Terrefort
22	7014m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
23	2716m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
24	182m²	Commune	Proposer une meilleure accessibilité au lavoir, d'une largeur de 5 mètres
25	240m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'avenue de la Gare et l'avenue Georges Mendell
26	284m²	Commune	Aménagement du carrefour et aménagement d'un passage piéton/vélo rue des Pagans
27	177m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo en site propre le long de la route de Saionne
28	469m²	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour à Segonne
29	1308m²	Commune	Création d'un parking ou construction de logements sociaux
30	237m²	Commune	Création d'une zone de stationnement accessible depuis la rue de la Fontaine (Parcelles 96 et 97)
31	4917m²		
32	3370m²		
33	10697m²	Commune	Création d'un cheminement piéton et itinéraires cycles dans le Bourg-Ouest
34	212m²	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectifs publics ou privés à La Gare
35	582m²	Commune	Création d'une liaison piéton/vélo entre le Clos des Pagans, la Crèche et l'Ecole Maternelle
36	118m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
37	210m²		
38	222m²		
39	185m²		
40	9474m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
41	1453m²	Commune	Elargissement à 10m de la rue de la Garenne pour l'accès à la zone sportive
42	461m²	Commune	Locaux des services techniques
43	786m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
44	810m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo entre la route d'Avesan et le lotissement des Fougères à Samac
45	1466m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis le Chemin de Villeneuve (largeur d'emprise = 10 m)
46	258m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de « Darnauran » depuis le chemin de Pailleyre (largeur d'emprise = 10 m)
47	3192m²	Commune	Aménagement et élargissement du carrefour entre la rue Audebert et l'avenue Gambetta
48	1941m²		
49	4676m²		
50	939m²		
51	249m²		
52	2m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
53	229m²	Commune	Elargissement du carrefour entre la rue du 8 Mai et la rue Norbert Gerbaud.
54	88m²	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement.
55	97m²	Commune	Création d'une aire de retournement.

AVANT modification n°4



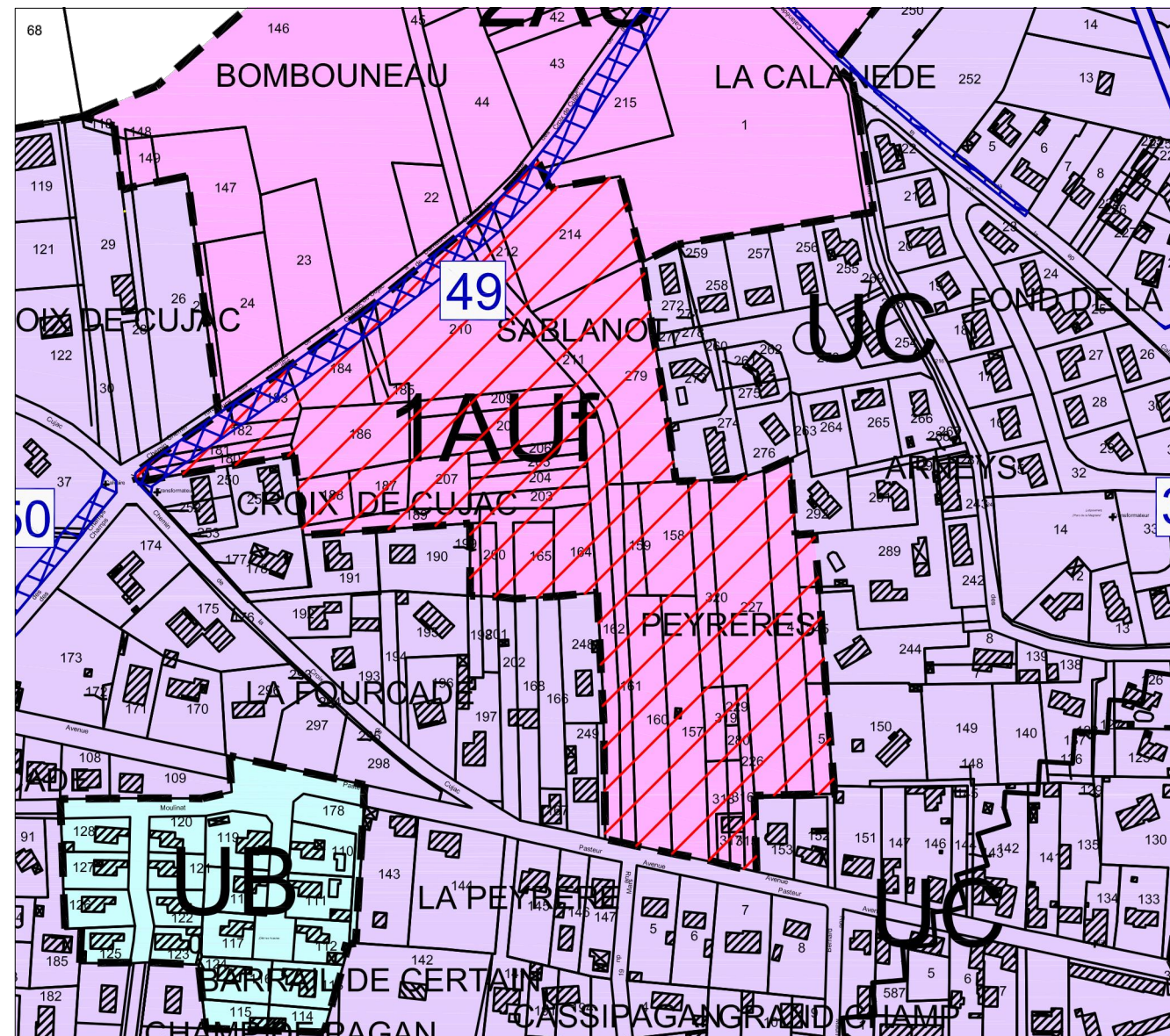
APRES modification n°4



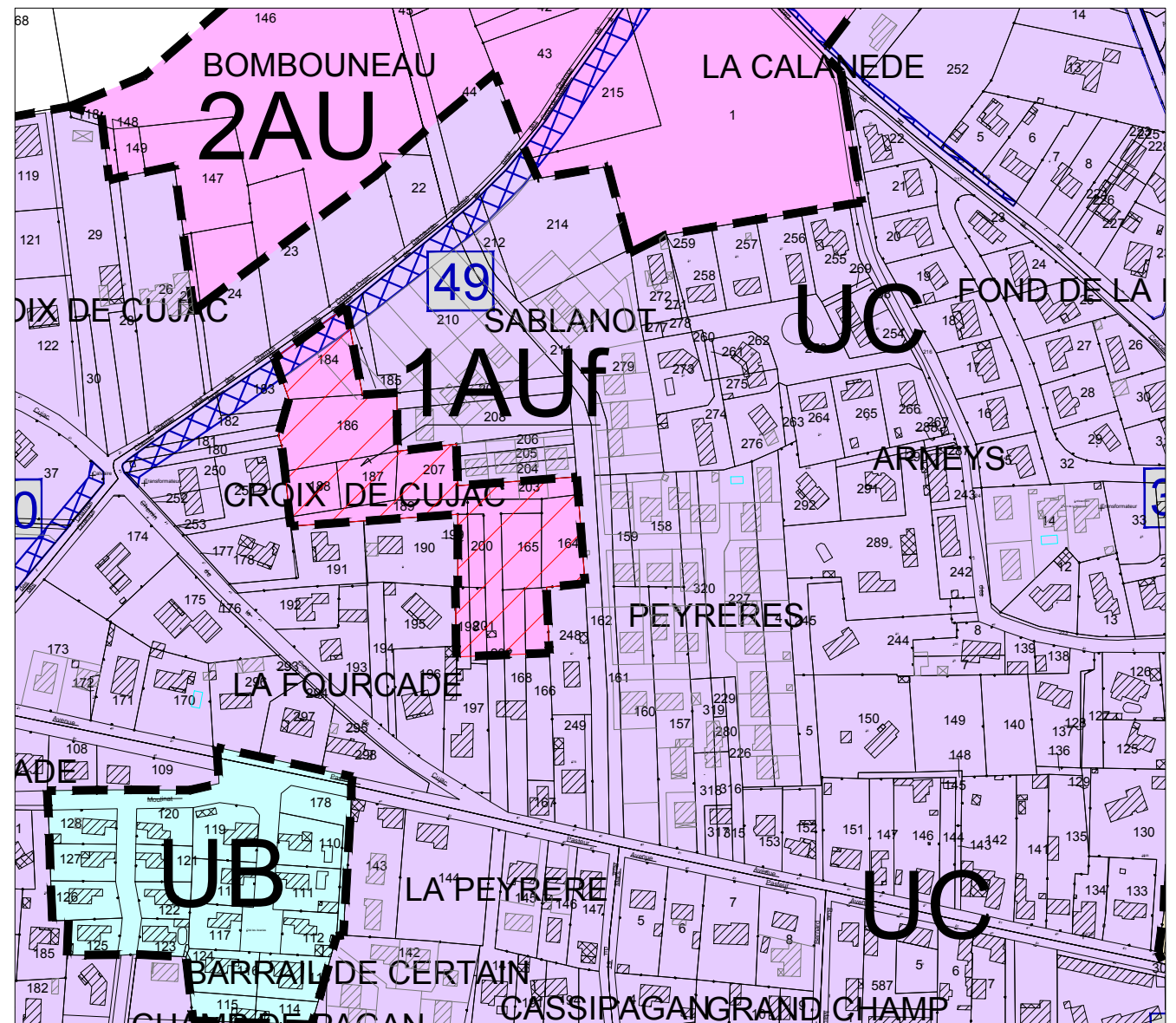
Changement de destination

1	Grange d'Heby - AH 20
2	Grange d'Heby - AH 21
3	Eyrissan - OC 508
4	Macavin - OC 736
5	Macavin - OC 737
6	Macavin - OC 976
7	Macavin - OC 645
8	Macavin - OC 645

AVANT modification n°4



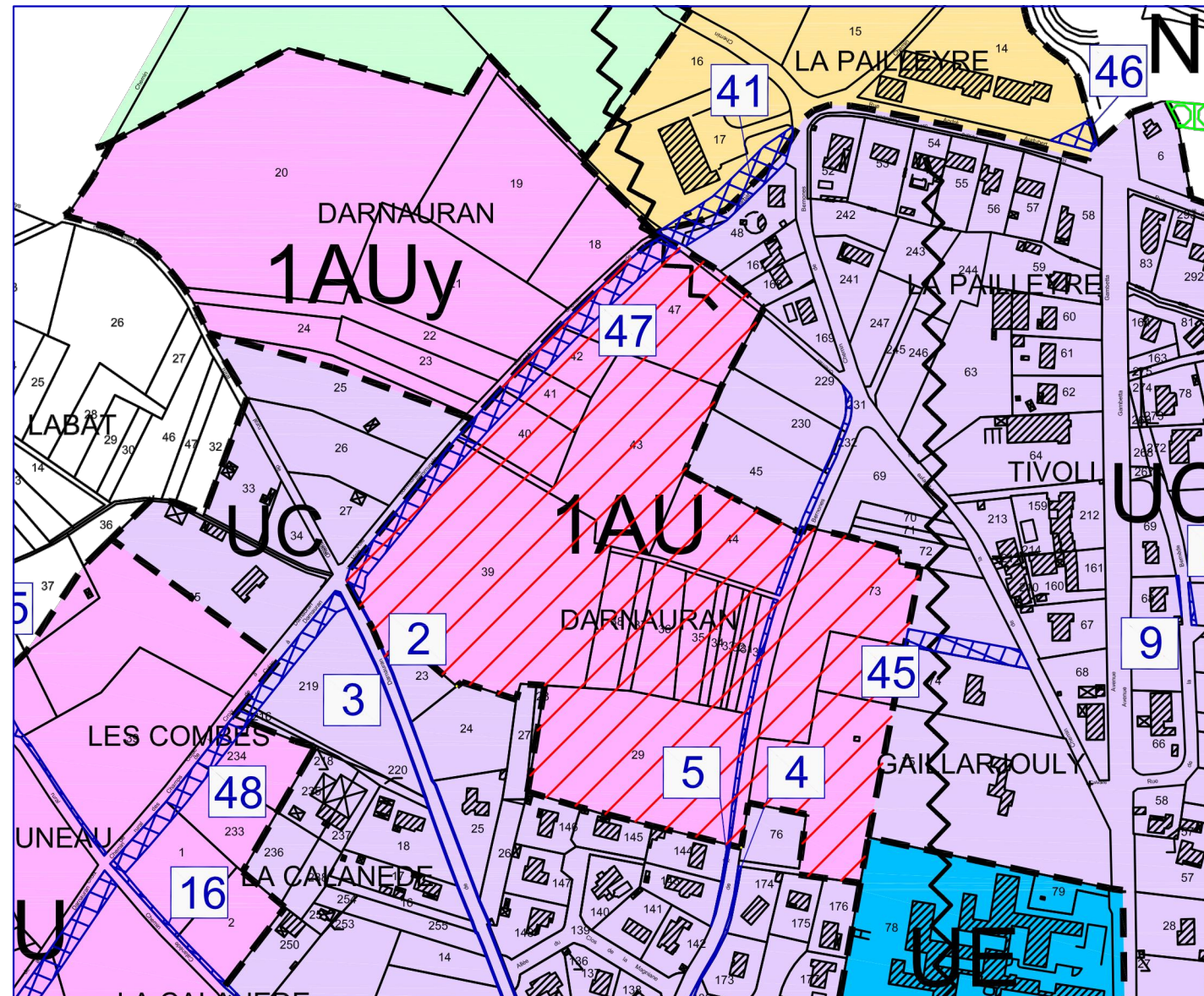
APRES modification n°4



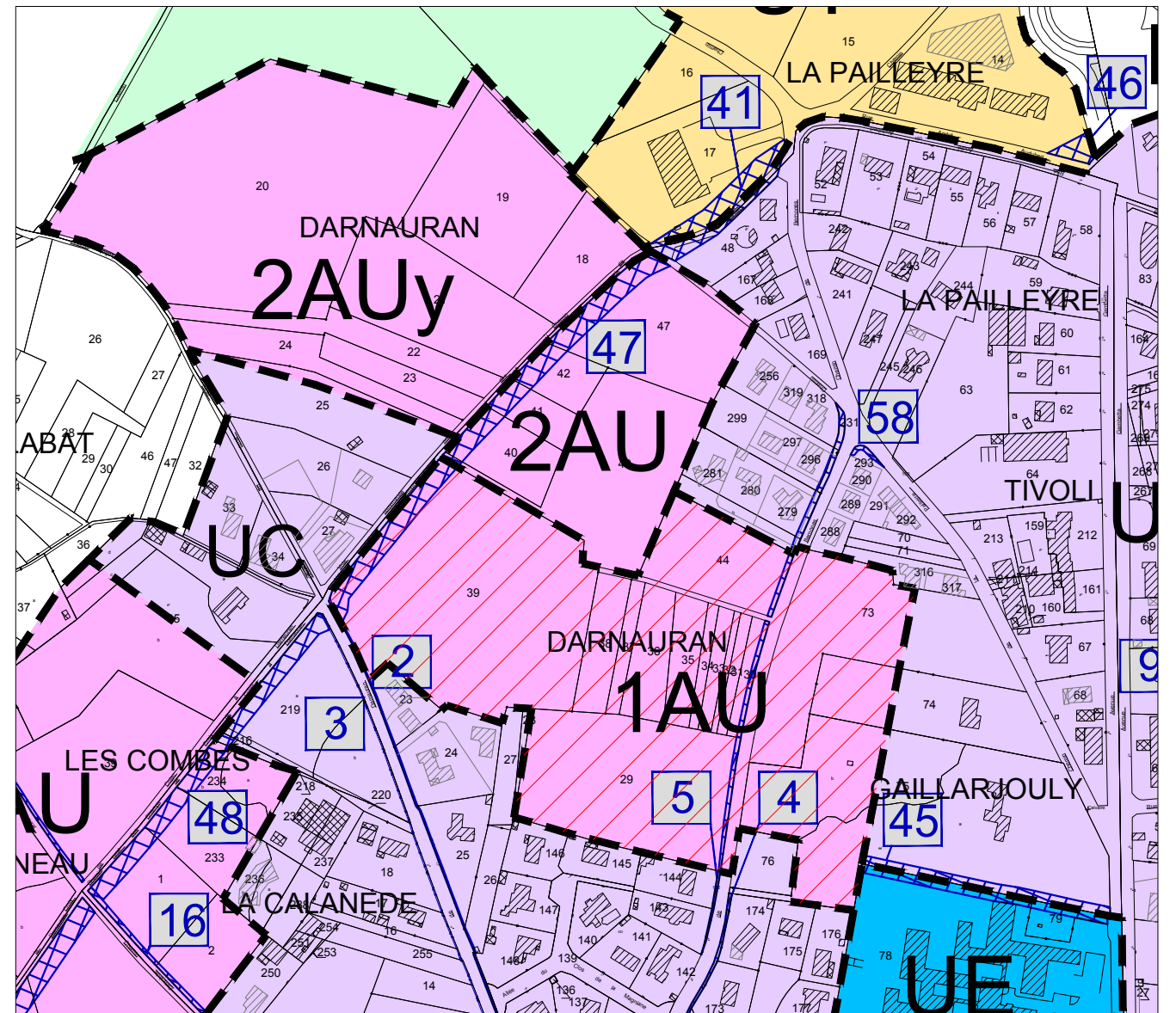
UC + 4,0979 ha
1AUf - 4,0979 ha

UC + 0,8935 ha
2AU - 0,8935 ha

AVANT modification n°4



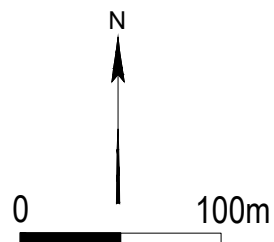
APRES modification n°4



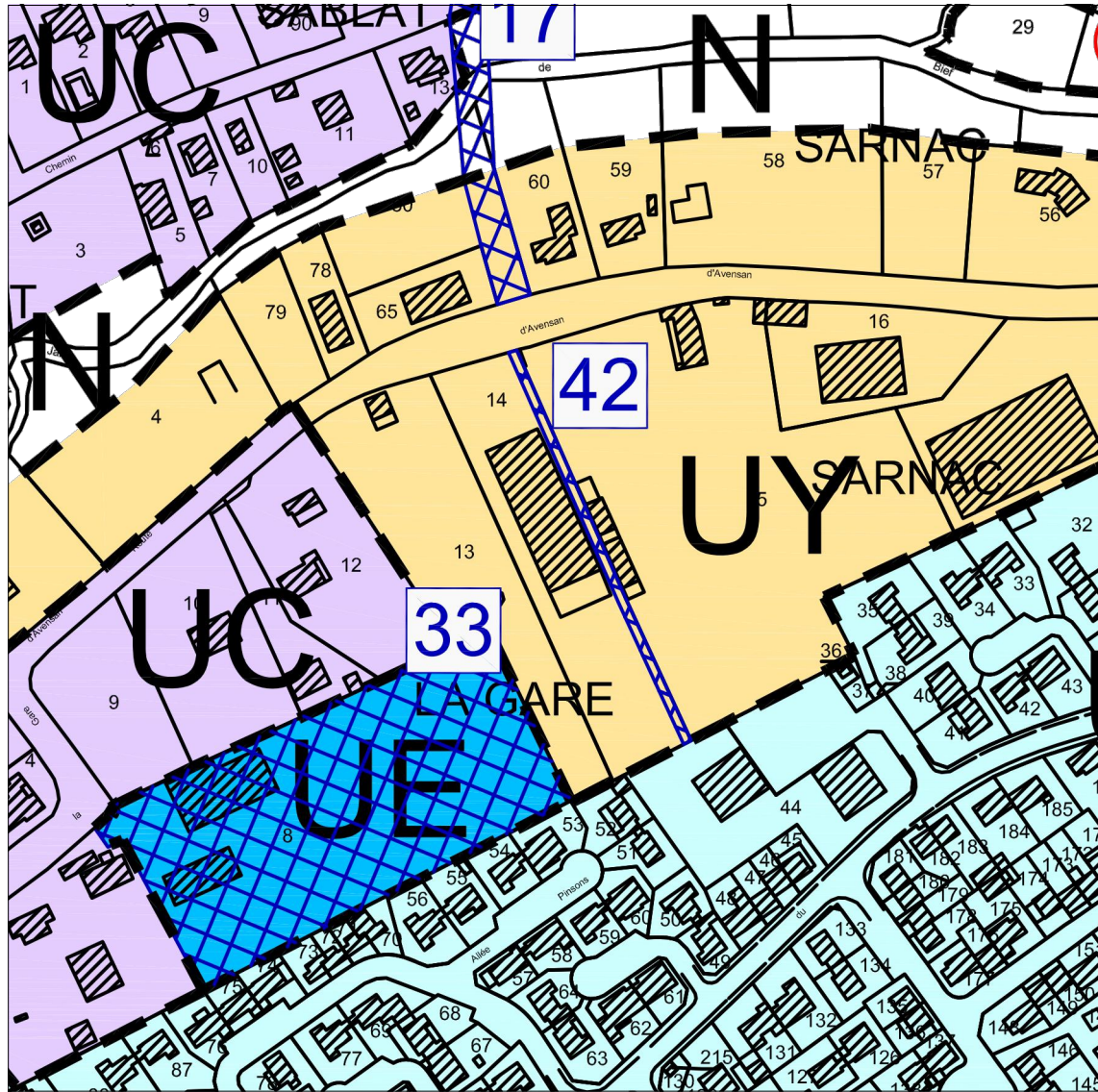
1AU - 1,7481 ha
2AU + 1,7481 ha

1AUy - 4,5823 ha
2AUy + 4,5823 ha

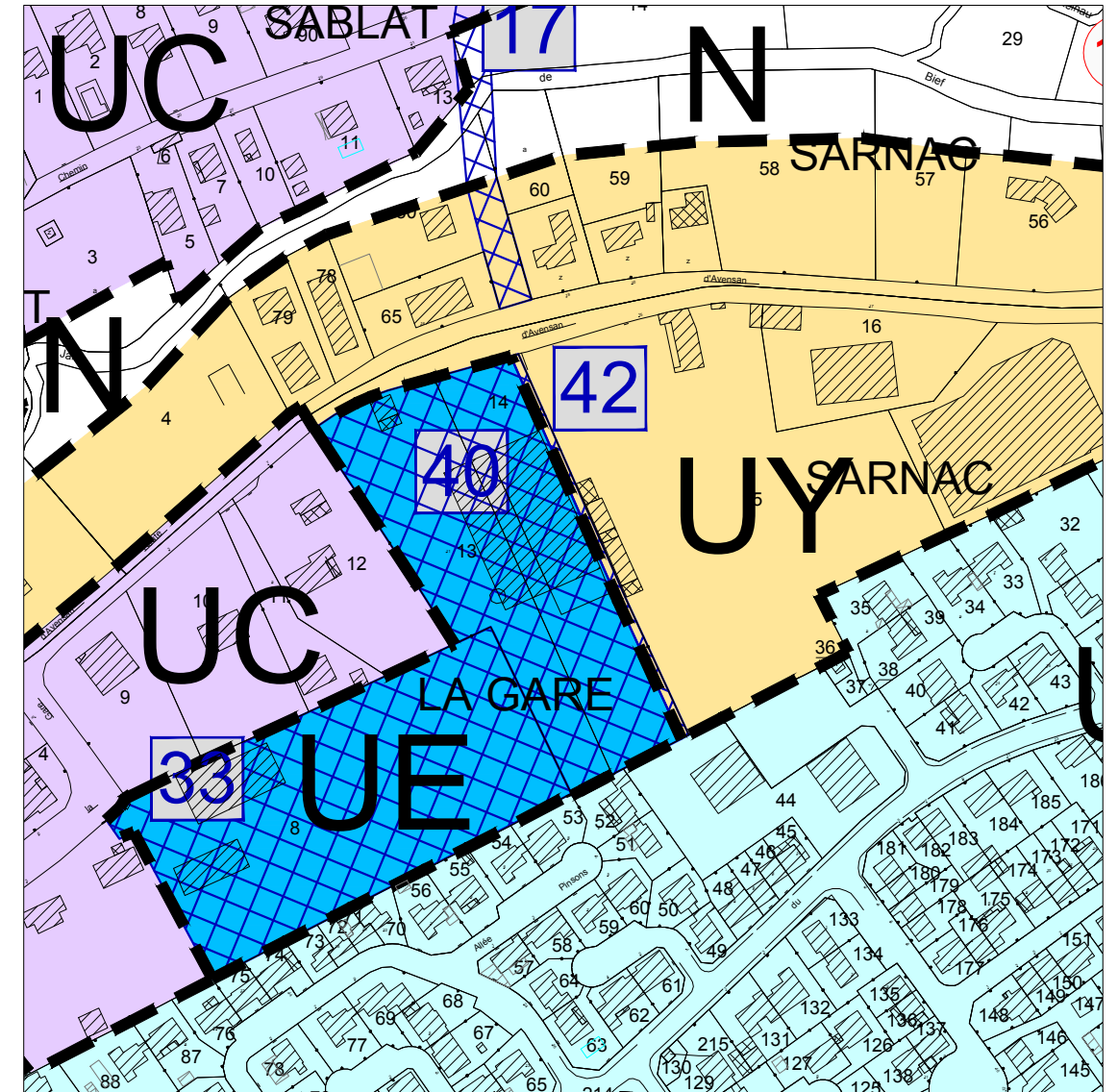
ER 45 déplacé
ER 58 créé



AVANT modification n°4



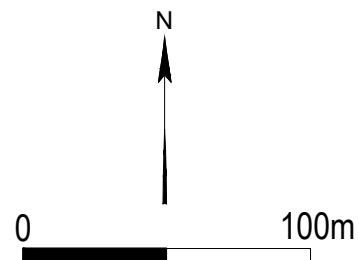
APRES modification n°4



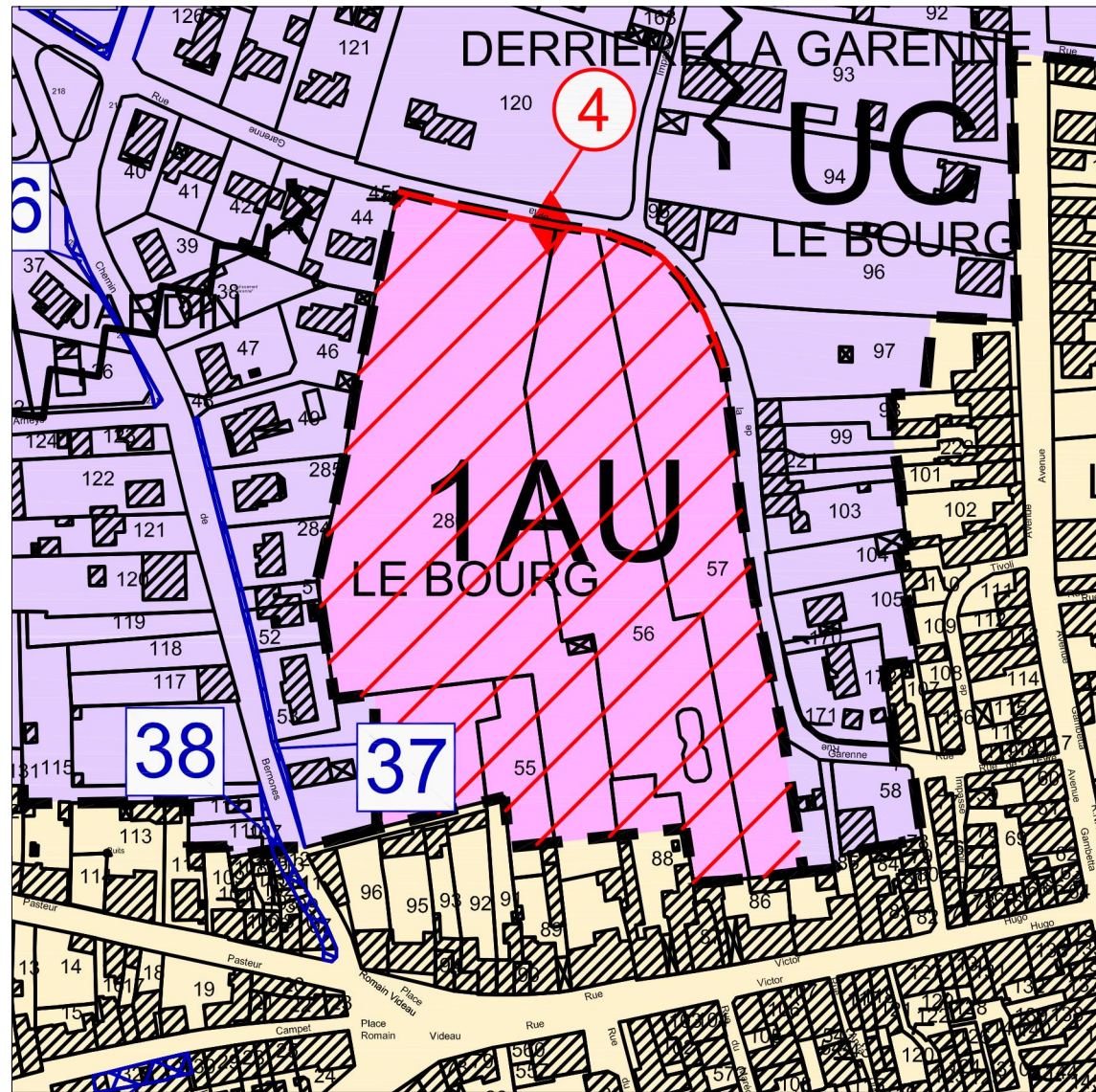
ER 40 créé

UE + 0,9475 ha

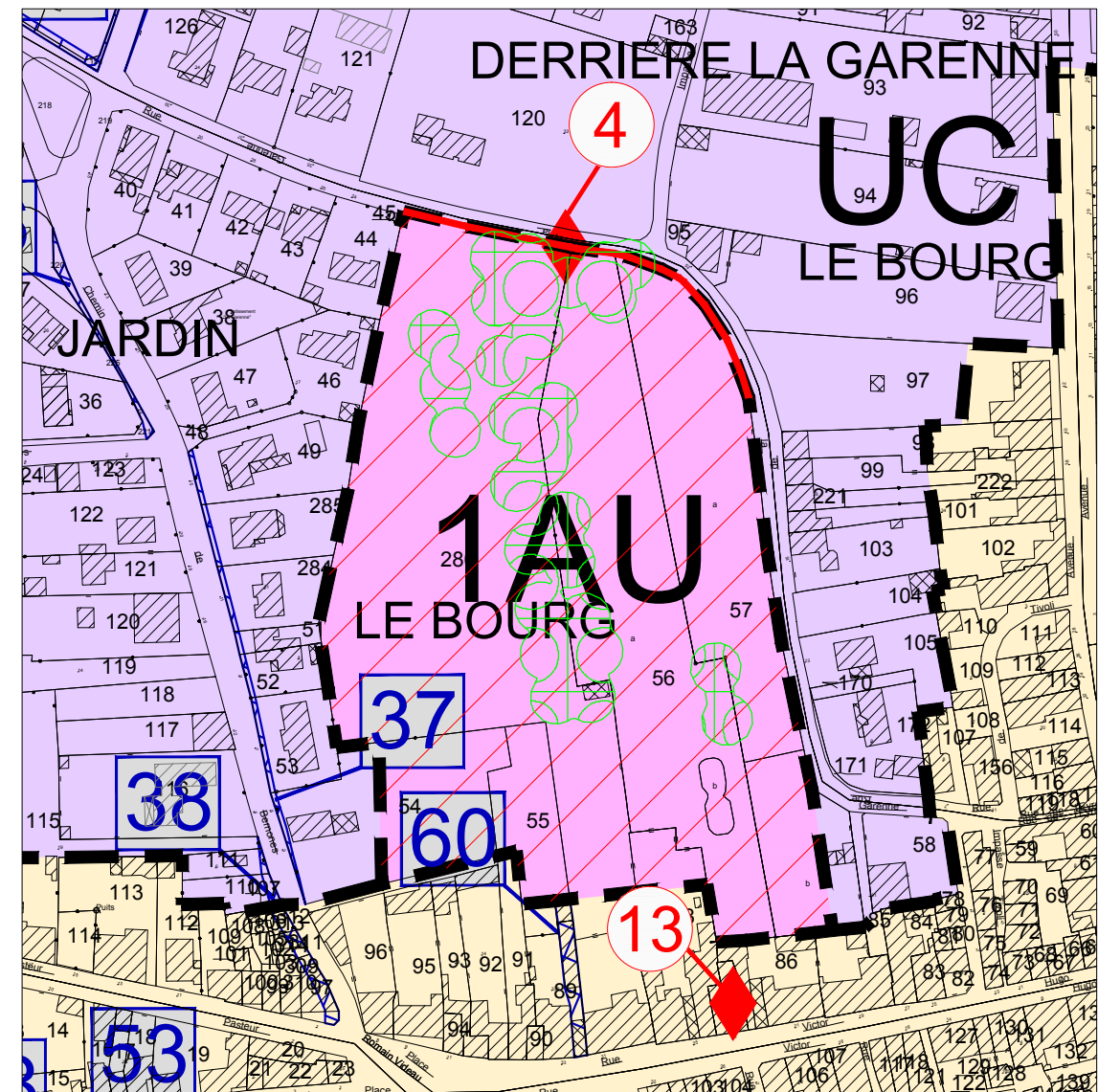
UY - 0,9475 ha



AVANT modification n°4

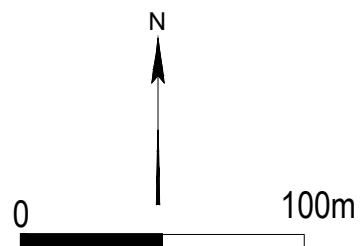


APRES modification n°4

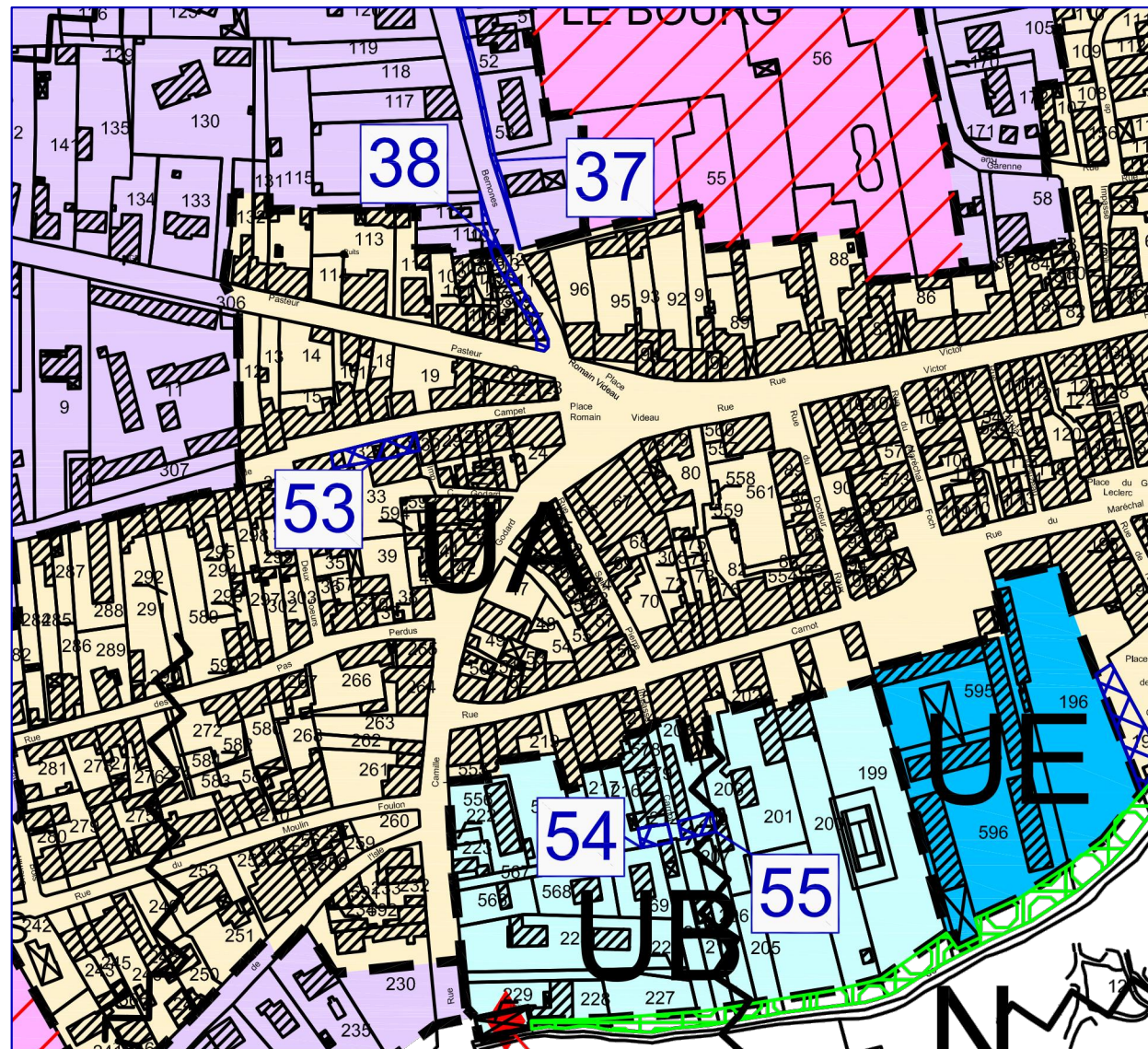


Elément de patrimoine n°13 : Façade principale de l'ancienne poste

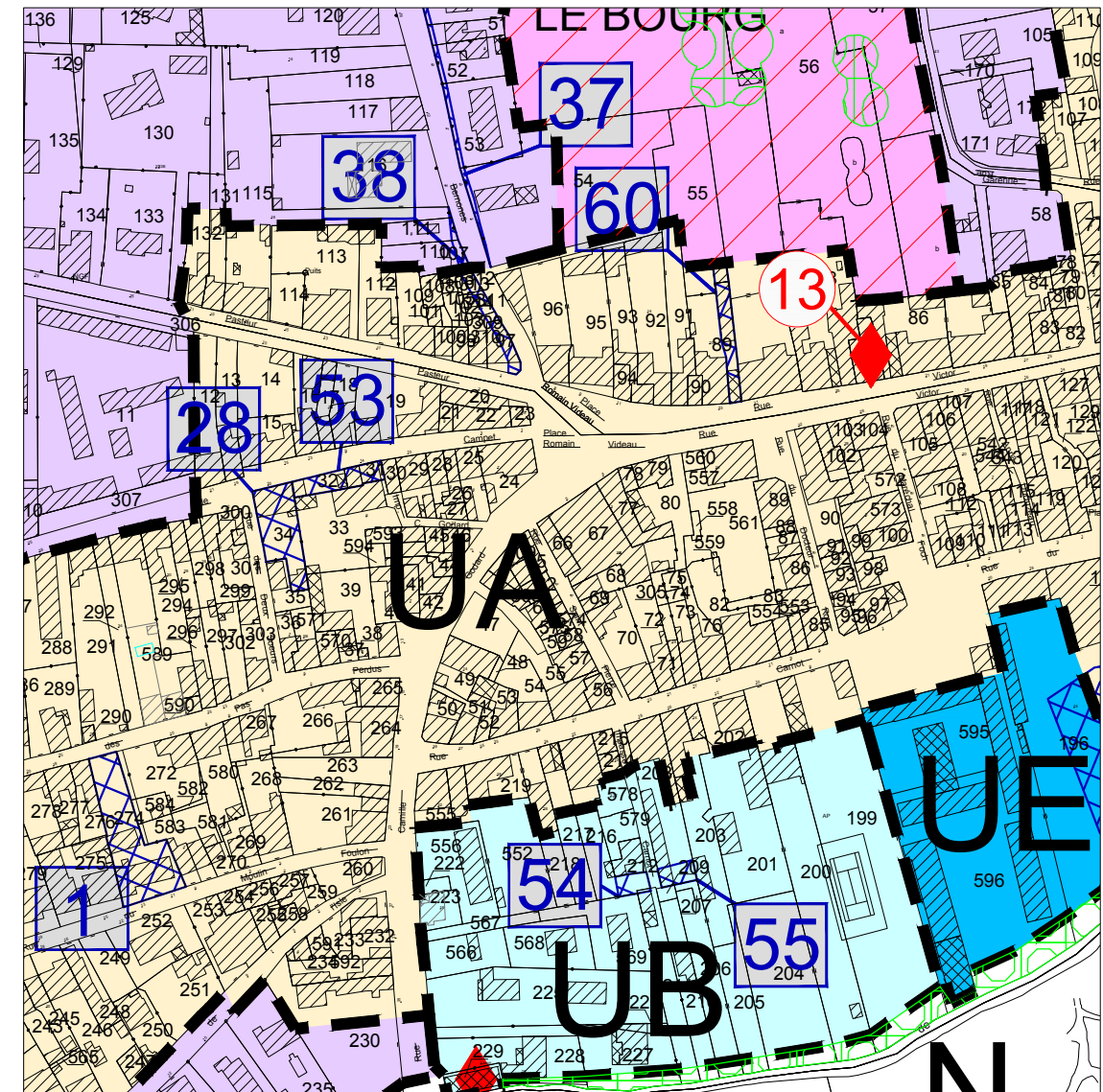
EBC créé + 0,5543 ha



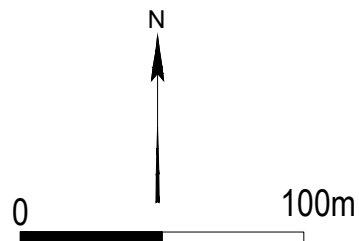
AVANT modification n°4



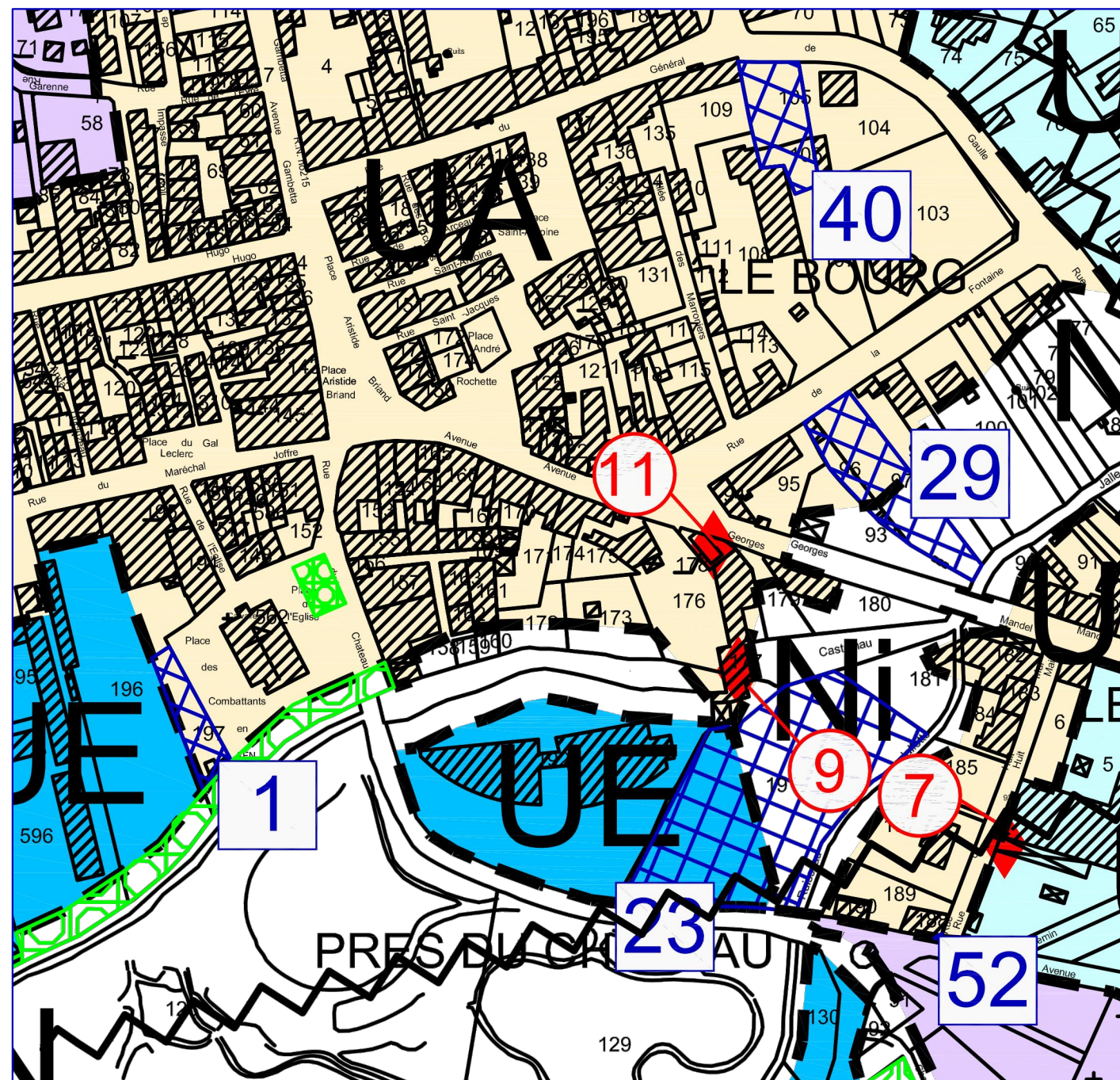
APRES modification n°4



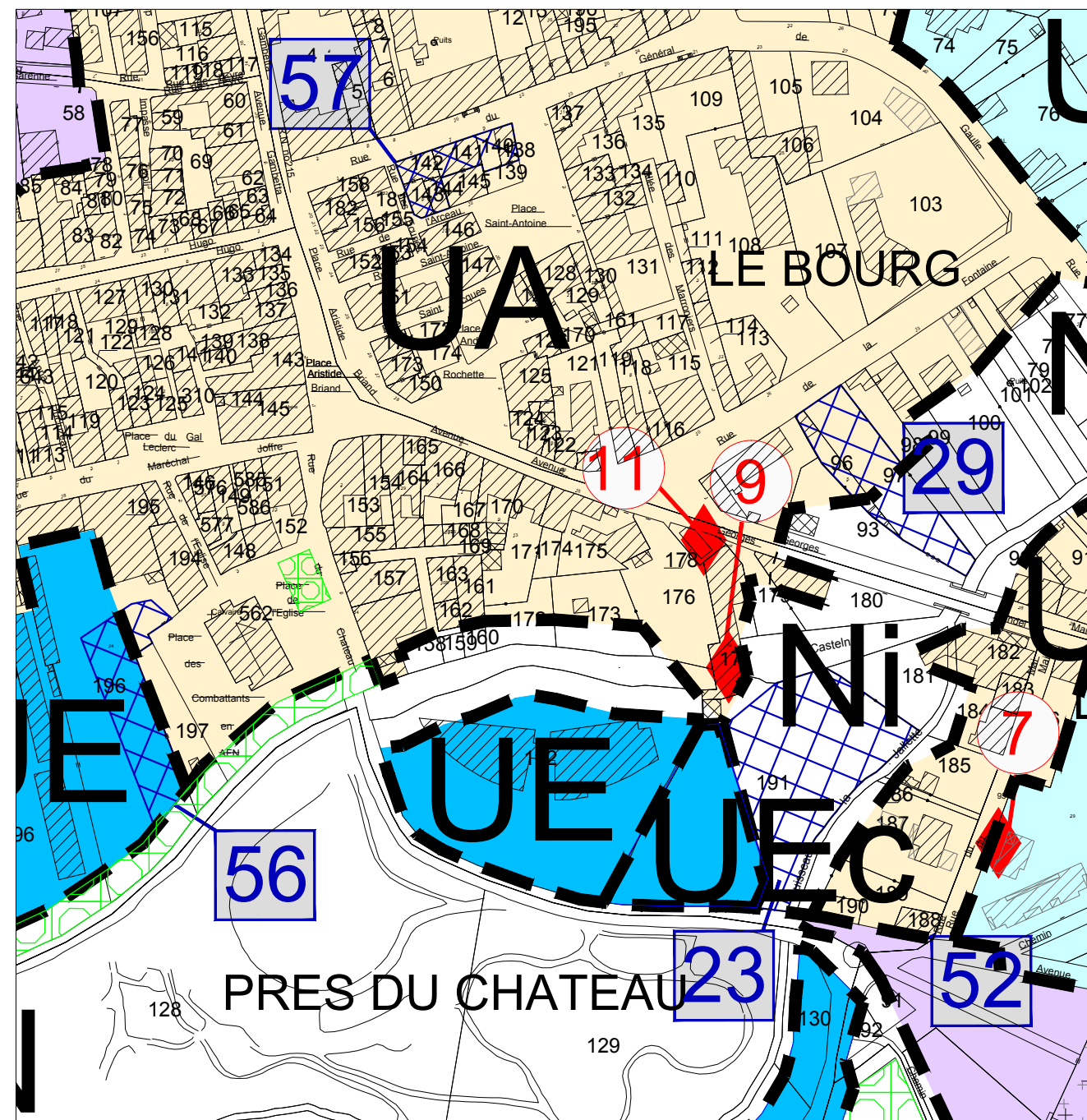
ER 1 créé
ER 28 créé
ER 60 créé



AVANT modification n°4

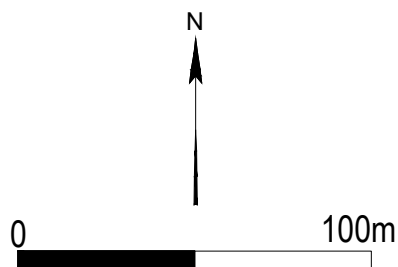


APRES modification n°4

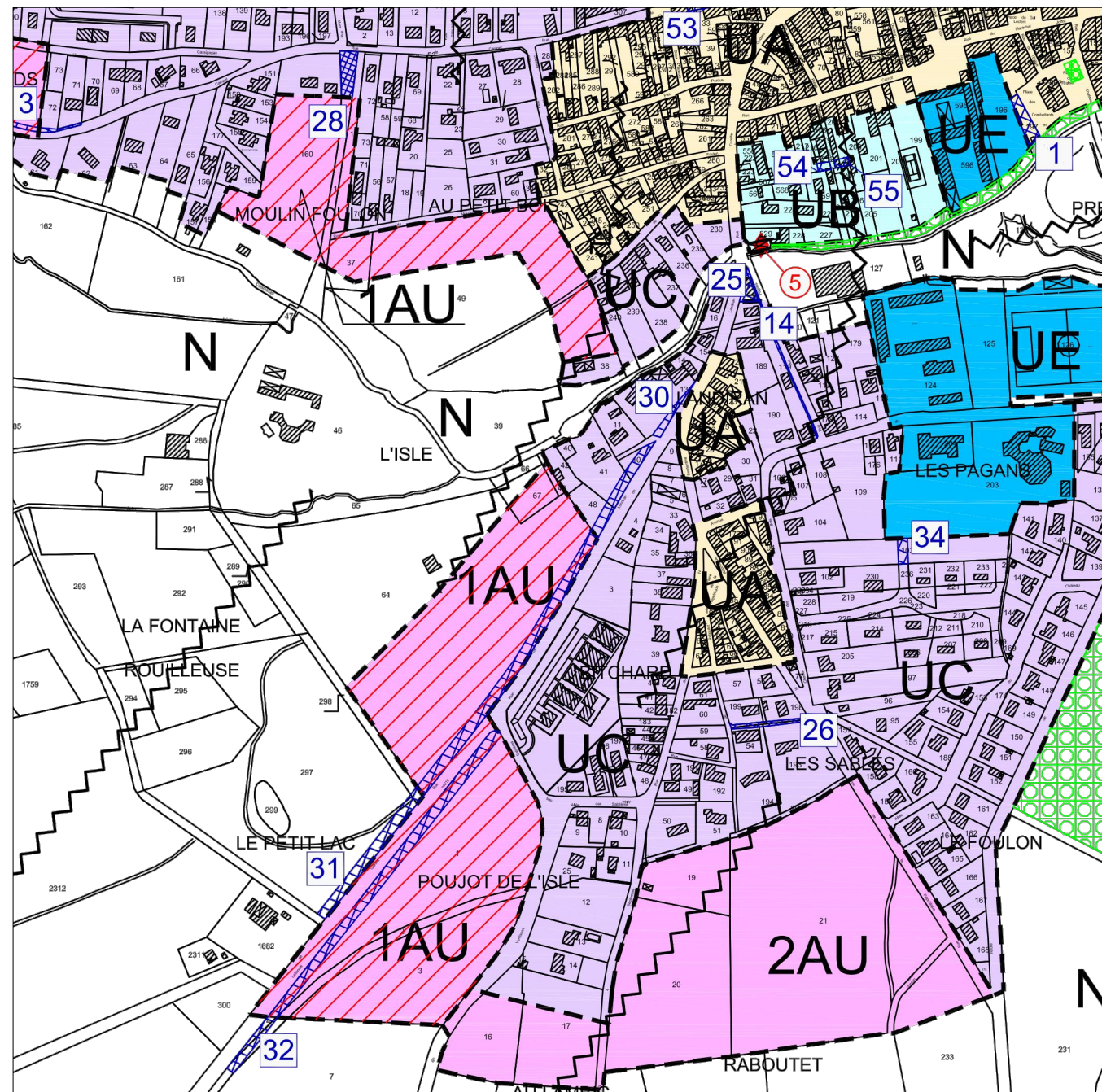


UE - 0,2010 ha
UEc + 0,2010 ha

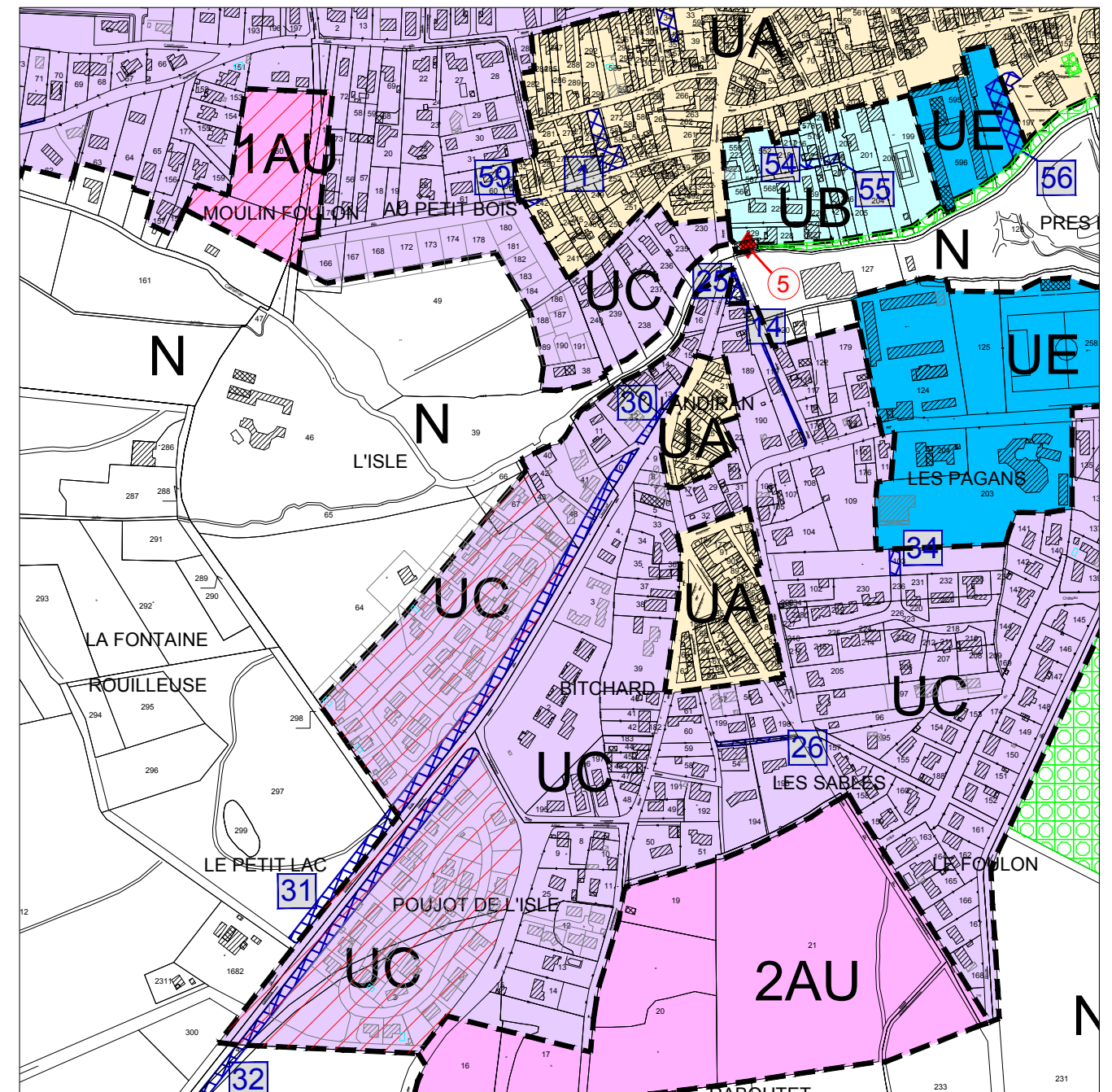
- ER 23 réduit
- ER 1 supprimé
- ER 40 supprimé
- ER 56 créé
- ER 57 créé



AVANT modification n°4



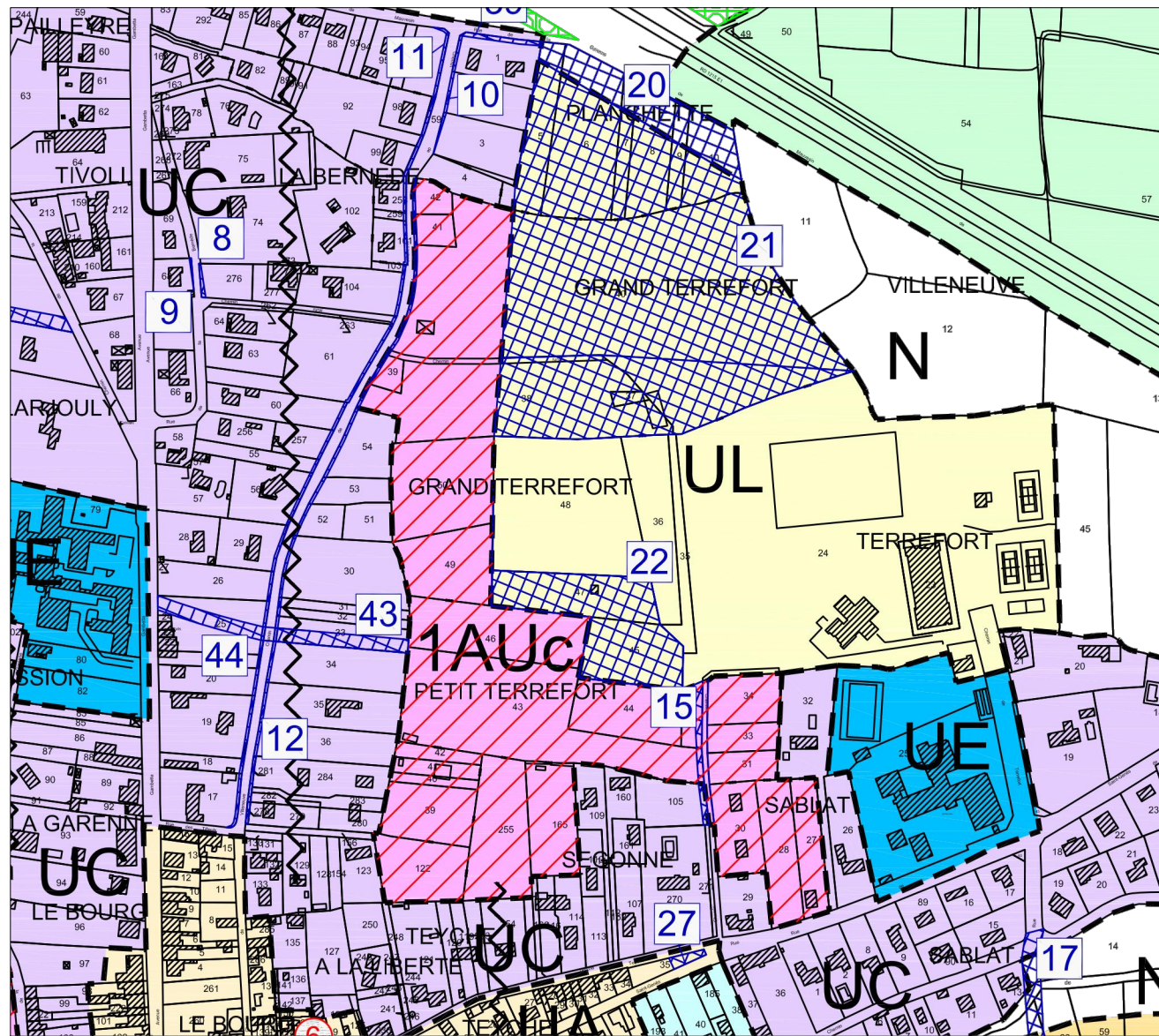
APRES modification n°4



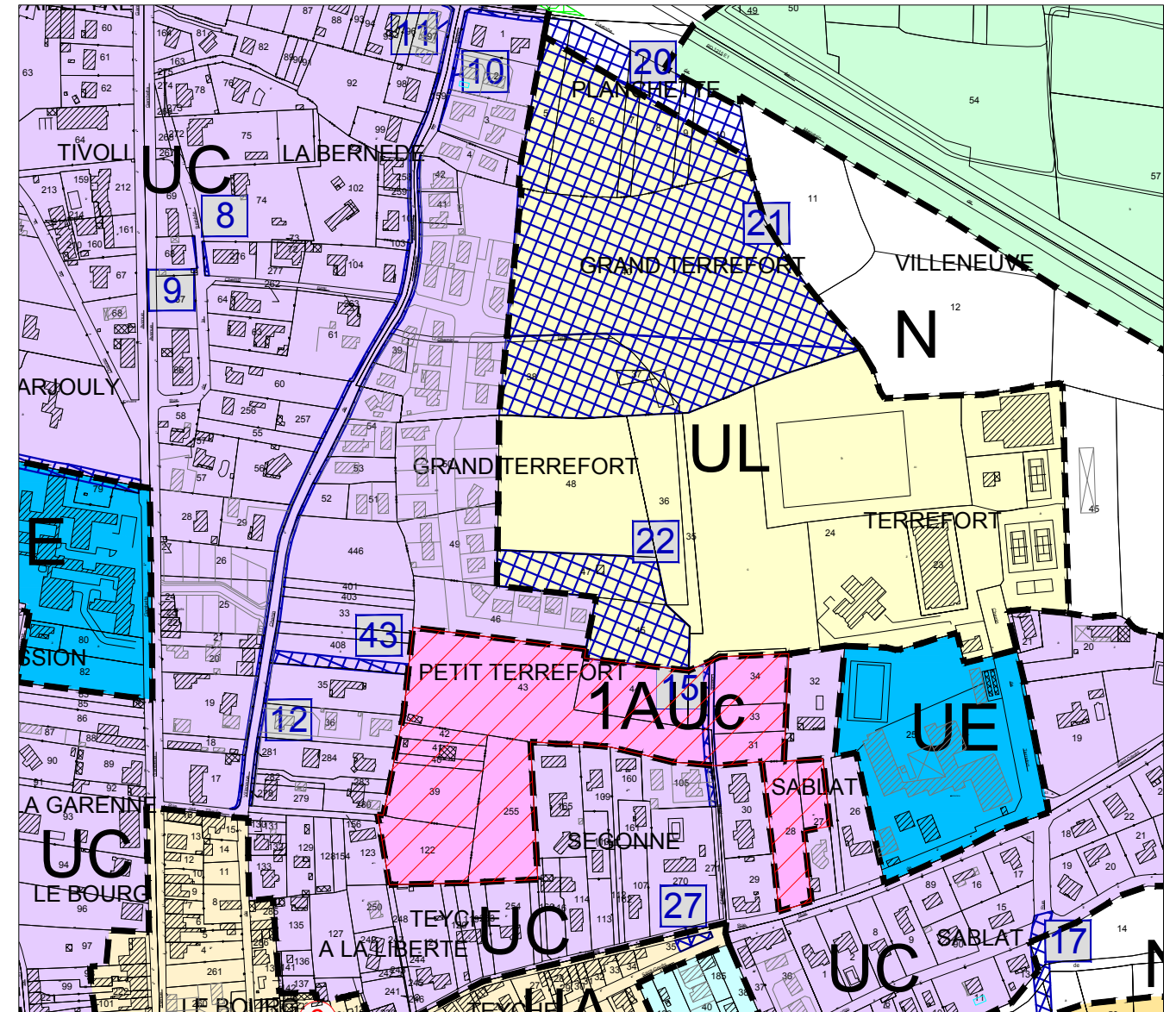
"Les Jardins de l'Isle", "Les Sadons du Poujot", "Les Jardins de Blandine"
UC + 7,9128 ha
1AU - 7,9128 ha

ER 28 supprimé
ER 59 créé : élargissement de la rue du Moulin Foulon

AVANT modification n°4



APRES modification n°4



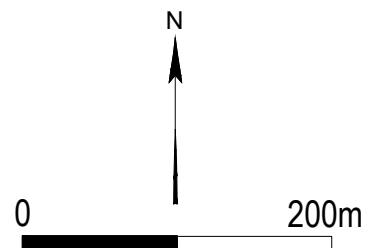
"Lotissement Olympia I et II "

UC + 3,4944 ha

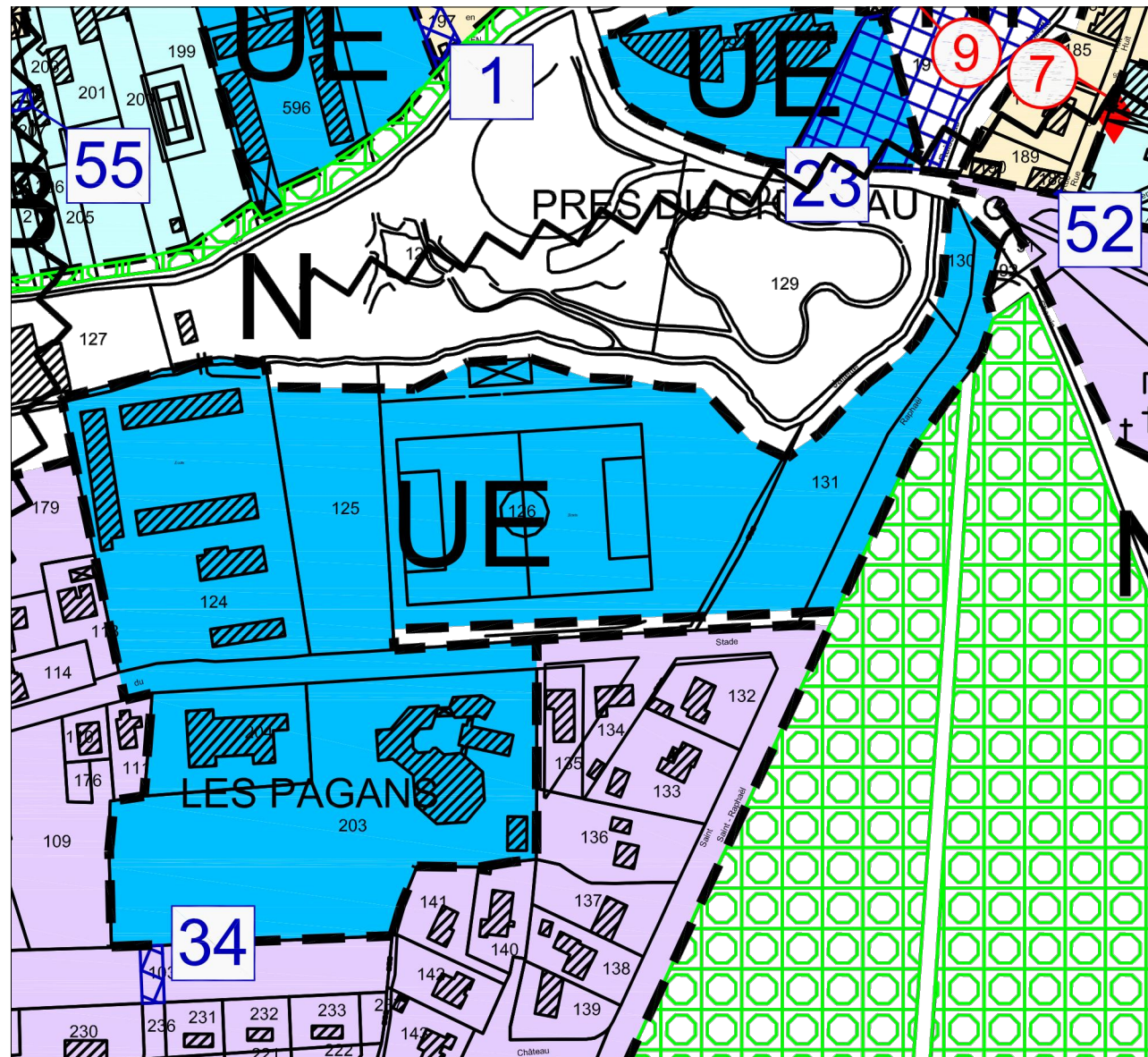
1AUc - 3,4944 ha

ER 44 supprimé

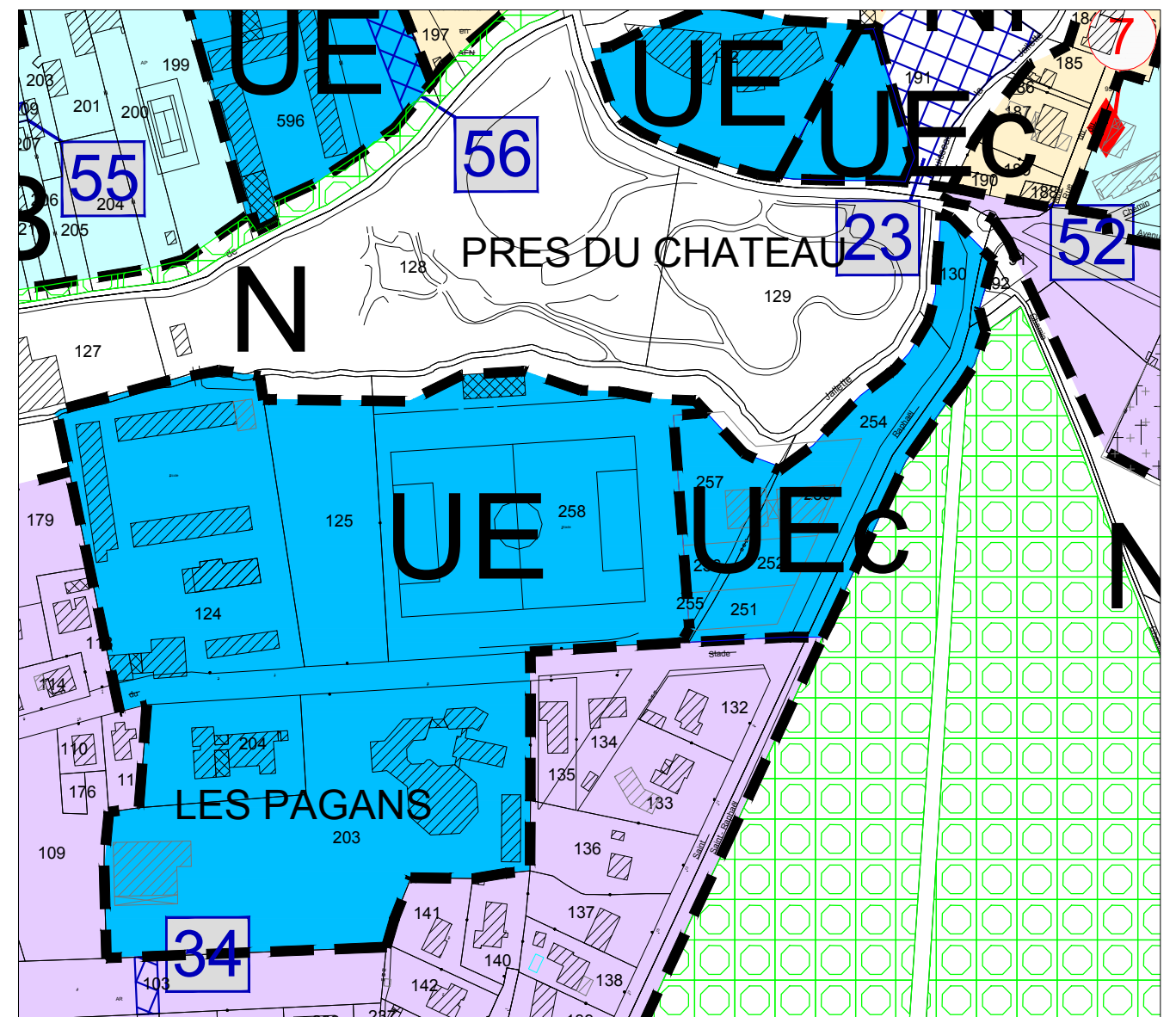
ER 43 déplacé



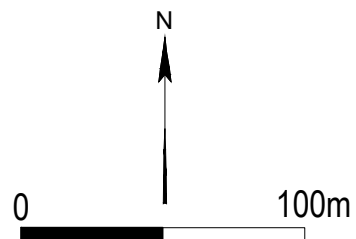
AVANT modification n°4



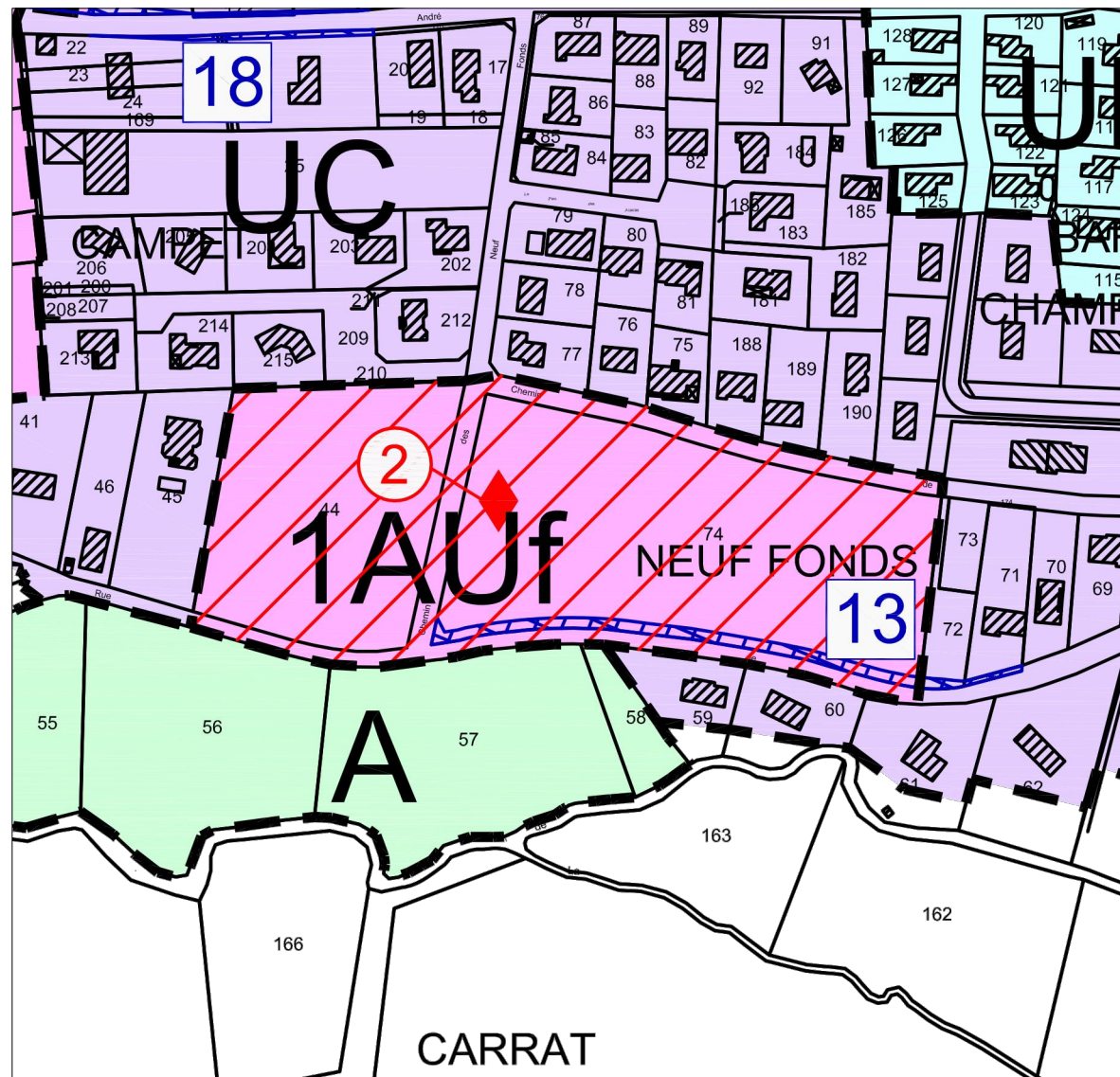
APRES modification n°4



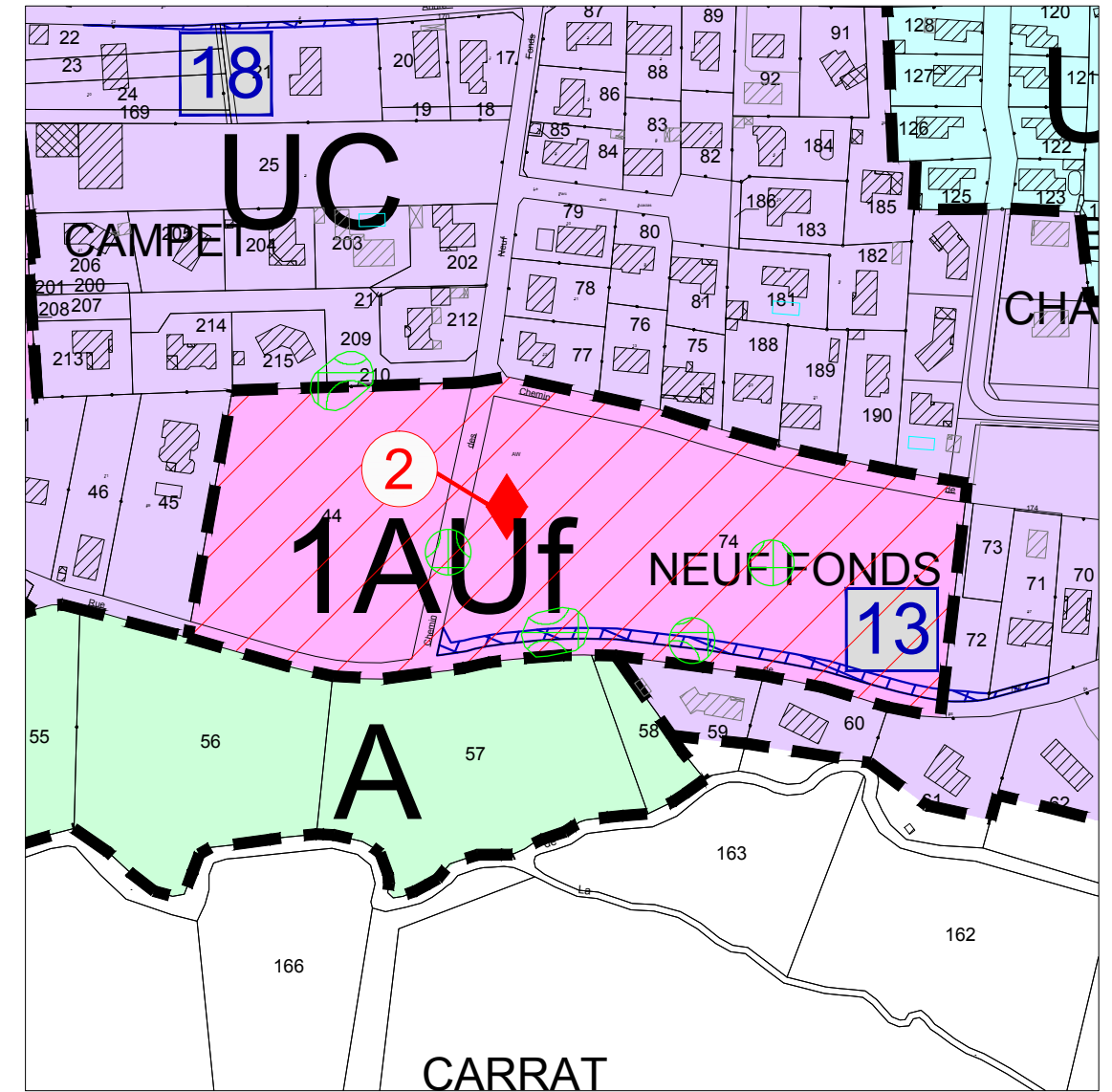
UE - 0,8602 ha
UEc + 0,8602 ha



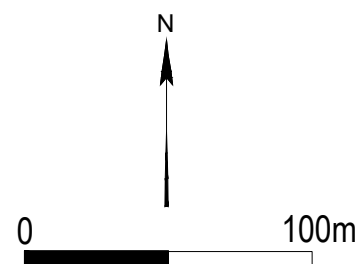
AVANT modification n°4



APRES modification n°4



EBC créés + 1364m²



➔ CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

Zones UA, UB, UC, 1AU

Point 11 : Reprendre le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser afin d'insérer de nouvelles prescriptions architecturales

Afin d'améliorer la qualité du bâti et son intégration, l'article 11 des zones UA, UB, UC, et 1 AU est complété : couleurs des façades, des tuiles ou encore des indications portant sur la pente des toits. Il convient donc de préciser l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS » de ces zones afin de proposer une harmonie architecturale et une cohérence urbaine de la zone UA dans les futures opérations.

De plus, dans le but de favoriser l'homogénéité des constructions, le règlement doit préciser le visuel des maisons mitoyennes. En effet, celles-ci devront avoir la même architecture et le même nuancier de coloris (façades, toitures, menuiseries...).

Zones UA, UB, UC, UE, UL, UY, 1AU, 1AUy

Point 12 : Reprendre le règlement écrit afin de compléter les prescriptions relatives aux eaux pluviales

Puisque les spécificités hydrauliques de CASTELNAU-DE-MEDOC rendent difficiles l'infiltration des eaux pluviales sur site, il convient de mieux prendre en compte l'absence de réseaux d'eaux pluviales publics ou de ruisseau dans l'article 4 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ».

Point 13 : Considérer l'obligation réglementaire qui consiste à devoir enfouir l'ensemble des réseaux pour les nouvelles opérations

Toute nouvelle opération d'aménagement est concernée par l'enfouissement de l'ensemble des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'opération en question. C'est pourquoi il convient de préciser le règlement du PLU de CASTELNAU-DE-MEDOC en ce sens.

Zones UA, UB, UC, UE, Uqv, UL, UY, 1AU, 1AUy, 2AU, 2AUy

Point 14 : Améliorer la compréhension de l'article 7 concernant les notions de continuité, de semi-continuité et de discontinuité

Les notions de continuité, semi-continuité et discontinuité ne sont pas explicites dans le règlement. Afin de faciliter la compréhension de l'article 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES », un schéma explicatif viendra compléter le règlement.

Zone UA

Point 15 : Mise en œuvre de prescriptions relatives à l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste

L'ancienne poste de CASTELNAU-DE-MEDOC se situant rue Victor Hugo (section AV, parcelle n°87) se voit interdire la modification de la façade principale en termes de volumétrie, d'ouvertures et de pentes de toits. Cette interdiction se justifie au vu de sa qualité architecturale et patrimoniale marquante. Ainsi, selon l'art. R151-42 de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, la façade principale de l'ancienne poste sera définie comme l'élément patrimonial n°13. De plus, ce bâtiment est soumis au permis de démolir.

Zone 1AU

Point 16 : Insérer sur la zone 1AU Le Bourg un coefficient de pleine terre de 35%

Pour des raisons hydrauliques (absorption des eaux pluviales), chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de 35%. Cela permettra également de conserver un caractère arboré à ce secteur que l'on peut qualifier de parc urbain en cœur de ville. En effet, ce secteur présente des arbres remarquables qui sont classés en Espace Boisé Classé par la présente modification.

Point 17 : Prévoir une densité mesurée dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds

Au vu des caractéristiques de cet actuel secteur d'urbanisation ouvert, en bordure de forêt où un traitement architectural particulier est à encourager, qui dispose de réseaux suffisants, il convient de proposer une urbanisation maîtrisée afin de conserver le caractère arboré de ce secteur situé dans l'enveloppe urbaine constituée. A ces raisons qualitatives s'ajoutent des raisons hydrauliques. Chaque parcelle devra donc prévoir un coefficient de pleine terre de 35%.

Zones A et N

Point 18 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF (loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et de la loi Macron, autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N

Dans le respect des dispositions relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC souhaite mettre à jour son règlement écrit. Ainsi, selon les dispositions de la loi Macron, les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées sous conditions, au sein des zones A et N. De plus, selon la LAAAF, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous conditions, au sein des zones A et N.

Cela se traduira dans les articles A2, A9, A10, N2, N9 et N10.

Par ailleurs, suite à l'avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la notification du présent dossier, la notion de « camping à la ferme » évoqué dans l'article N2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » sera supprimée.

Point 19 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zone agricole A et naturelle N

La commune de CASTELNAU-DE-MEDOC souhaite, dans le respect du Programme d'Aménagement et de Développement Durables modifier son règlement graphique afin d'identifier et de localiser au plan de zonage, en zones A et N, les bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette modification s'effectuera sous conditions, et concernera des bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat actuellement et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements. Ainsi, 8 bâtiments ont été recensés.

Cela se traduira dans les articles A2 et N2.

Zone UE

Point 20 : Créer un secteur UEc, secteur pour équipements collectifs, commerces et services

Afin d'adapter au mieux la vocation du secteur en zone UE, la présente modification propose de créer un secteur UEc qui s'ajoutera au secteur déjà existant UEa. Ainsi le secteur UEc est défini pour accueillir les équipements collectifs, les commerces et des services. A préciser que le secteur UEc n'autorise pas « les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone », car la zone n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.

Zones UA, UB, UC, UE, Uqv, UL, UY, 1AU, 1AUy, 2AU, 2AUy, A, N

Point 21 : Intégrer au règlement une zone non aedificandi de 10 mètres, de part et d'autre des berges de la Jalle

Dans un souci de prise en compte du risque inondation, de préservation environnementale et du cadre paysager, une zone de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.

➡ CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la notification du présent dossier de modification, il convient de préciser que :

- Au lieu-dit « Le Bourg », il n'y a pas eu de travaux réalisés en matière d'adduction en eau potable, puisqu'il n'y avait pas de problème d'eau potable,
- Au lieu-dit « Petit Terrefort », un renforcement du réseau d'adduction en eau potable depuis 2001 a été effectué à l'ouest du secteur dans le cadre d'un bouclage, et il n'y a donc plus de problème particulier en termes de desserte en eau potable,
- Au lieu-dit « Les Sables », la zone 2AU est maintenue, sans évolution. Les zones 1Au qui sont classées UC dans le cadre de la présente modification sont desservies en adduction en eau potable,
- Aux lieux-dits « Darnaurean » et « Croix de Cujac », des renforcements du réseau d'adduction en eau potable ont été effectués.

Point 22 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations et l'insertion paysagère dans la zone 1AU du Moulin Foulon

L'OAP permettra de donner un cadre à l'aménagement futur du secteur afin de maîtriser le développement communal. La question de l'accessibilité est également importante à considérer. Cela se fait parallèlement à la suppression de l'emplacement réservé n°28.

Point 23 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations, l'implantation du bâti et la typologie dans la zone 1AU du Bourg, et la zone 1AUc du chemin de Villeneuve

L'OAP permettra de donner un cadre à l'aménagement futur du secteur afin de maîtriser le développement communal. Ces OAP vont s'adapter aux formes bâties déjà présentes sur le secteur afin de créer une cohérence urbaine. CASTELNAU-DE-MEDOC intègre également des prescriptions en termes de circulation sur ces secteurs pour des raisons d'accessibilité optimisée.

Point 24 : Compléter le dossier du PLU par une OAP concernant l'ensemble des zones 1AU et concernant les dessertes et la typologie de constructions

L'OAP permettra de donner un cadre à l'aménagement futur du secteur afin de maîtriser le développement communal. Ces orientations explicites permettront de visualiser l'aménagement proposé et vont favoriser l'organisation d'un bâti préservant l'intimité, dans un souci de qualité de vie. A préciser que la volonté communale est de faire du quartier du lieu-dit « Le Bourg » un lieu qualitatif. L'aménagement sera soumis aux dispositions de la loi sur l'Eau.

Point 25 : Intégrer au dossier du PLU une OAP déterminant les cheminements doux à mettre en place au niveau du centre-ville

La commune s'attache à améliorer les circulations au sein de son territoire, et tout particulièrement dans le bourg. Renforcer son accessibilité est un élément important dans la valorisation du centre-bourg.

Point 26 : Intégrer au dossier du PLU une OAP sur la parcelle n°AP191








La mise en place de l'OAP se fera parallèlement au transfert de la parcelle AP191 en zone UEc.

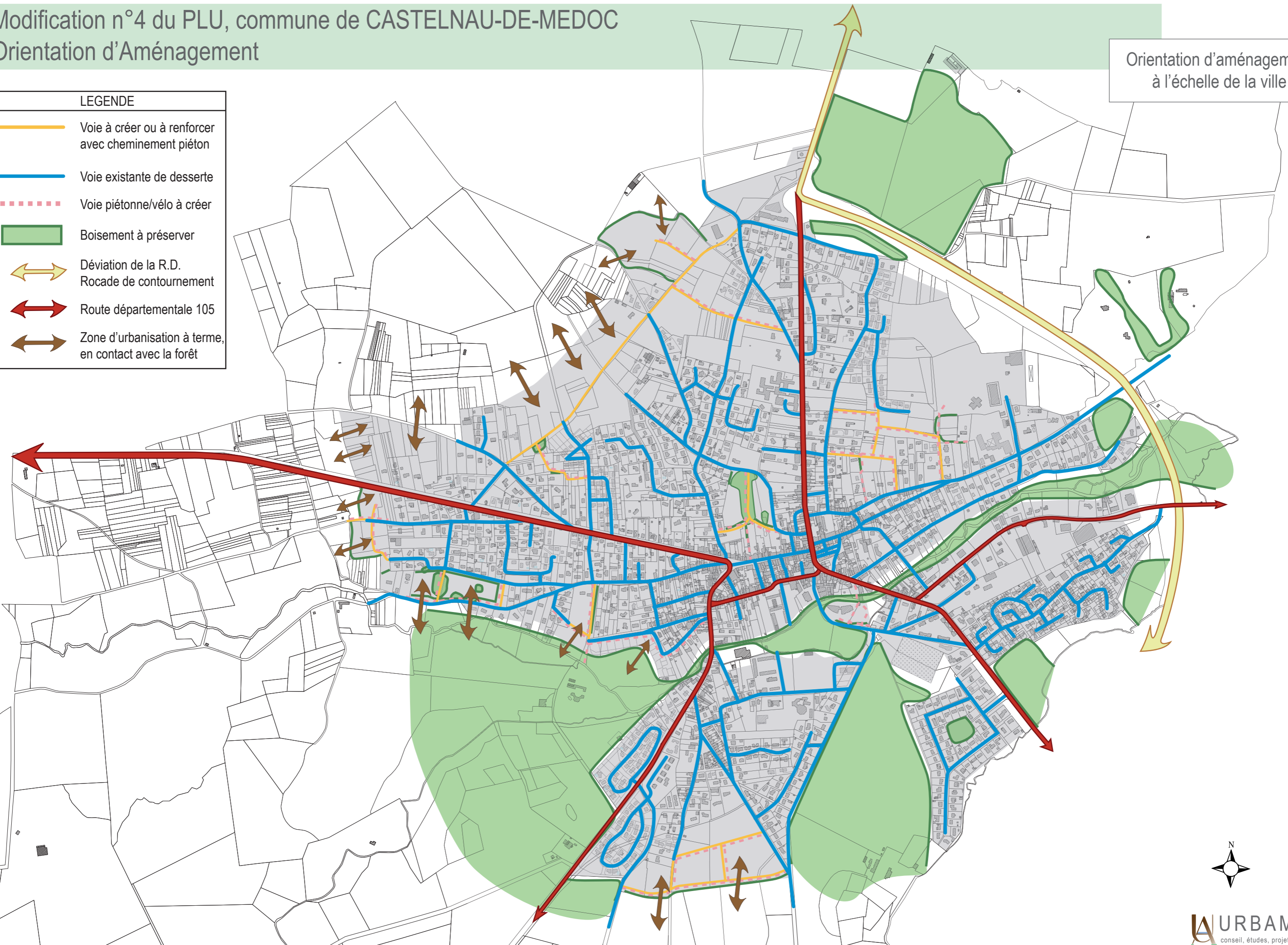
➔ cf. orientations pages suivantes

Modification n°4 du PLU, commune de CASTELNAU-DE-MEDOC

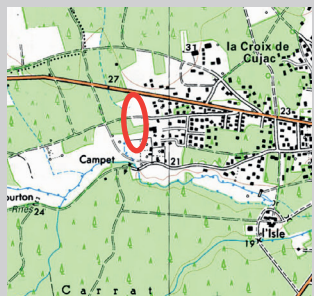
Orientation d'Aménagement

Orientation d'aménagement
à l'échelle de la ville

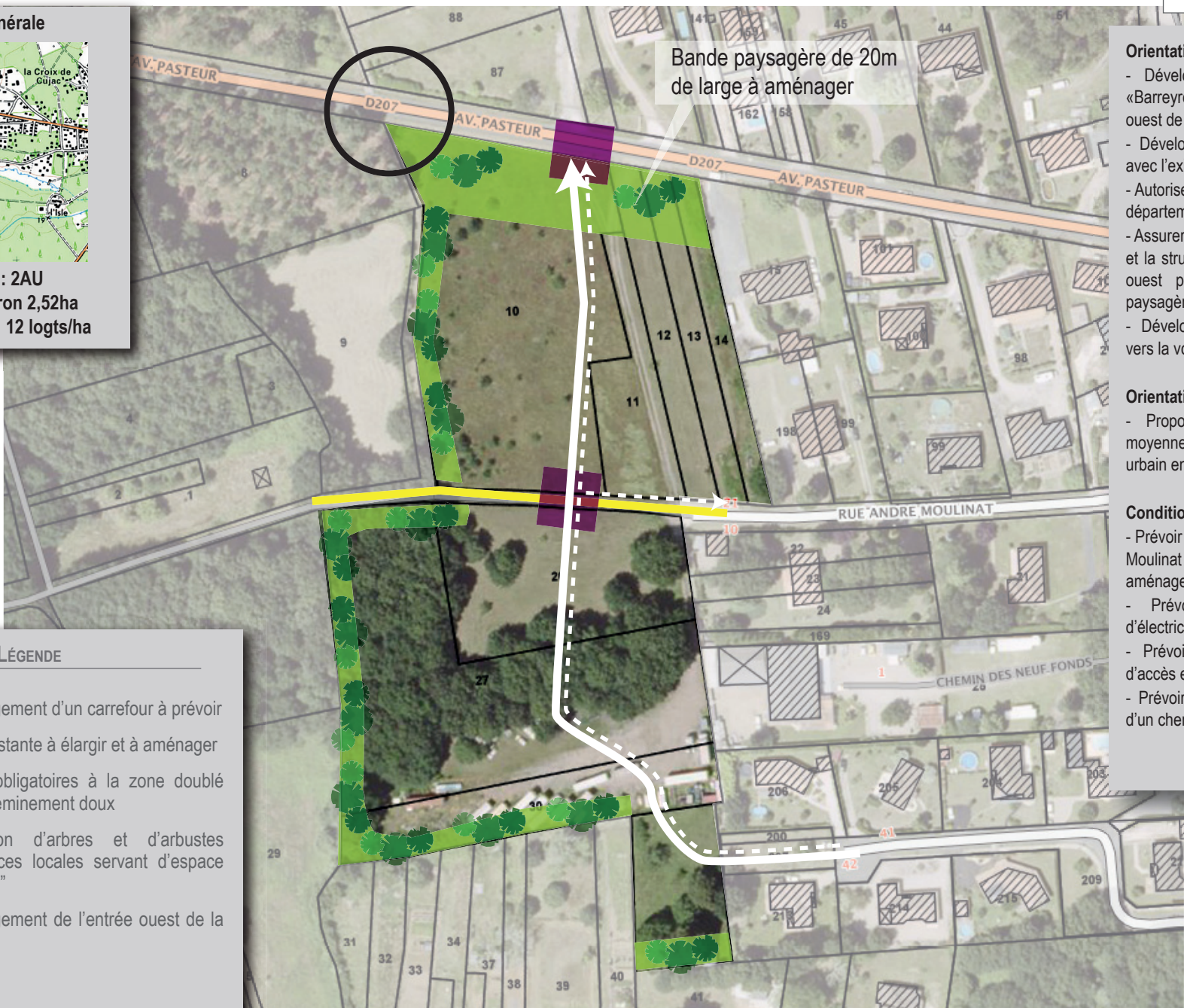
LEGENDE	
	Voie à créer ou à renforcer avec cheminement piéton
	Voie existante de desserte
	Voie piétonne/vélo à créer
	Boisement à préserver
	Déviation de la R.D. Rocade de contournement
	Route départementale 105
	Zone d'urbanisation à terme, en contact avec la forêt



Situation générale



Classement : 2AU
Superficie : environ 2,52ha
Densité minimale : 12 logts/ha



Bande paysagère de 20m de large à aménager

- Orientation d'aménagement :**
- Développer la zone d'habitat de «Barreyre» en mettant en valeur l'entrée ouest de la ville,
 - Développer un principe de maillage avec l'existant,
 - Autoriser la sortie nouvelle sur la route départementale,
 - Assurer la protection paysagère du site et la structuration de l'entrée de la ville ouest par l'intégration d'une bande paysagère,
 - Développer les façades principales vers la voie de desserte de chaque lot.

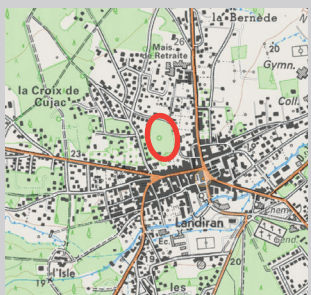
- Orientations programmatiques :**
- Proposer du logement individuel moyennement dense s'intégrant au tissu urbain environnant.

- Conditions d'équipement :**
- Prévoir l'élargissement de la rue André Moulinat dans sa partie ouest avec aménagement d'un carrefour nord/sud,
 - Prévoir l'extension du réseau d'électricité,
 - Prévoir la création d'un carrefour d'accès en coeur de quartier,
 - Prévoir un accès au quartier doublé d'un cheminement doux.

LÉGENDE







- Aménagement d'un carrefour à prévoir
- Voie existante à élargir et à aménager
- Accès obligatoires à la zone doublé d'un cheminement doux
- Plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales servant d'espace "tampon"
- Aménagement de l'entrée ouest de la ville

Situation générale



Classement : 1AU
Superficie : environ 2,89ha
Densité minimale : 25 logts/ha

LÉGENDE

-  Aménagement d'une placette de quartier
-  Voie de desserte principale à créer avec accompagnement paysager et piéton
-  Cheminement doux en site propre
-  Arbres à préserver
-  Arbres remarquables à protéger
-  Mur en pierre de gironde à préserver et mettre en valeur



Orientation d'aménagement :

- conserver le caractère arboré de ce secteur situé au coeur de l'urbanisation,
- proposer un espace vert pour le collectif de façon à faire tampon avec les habitations pavillonnaires,
- développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

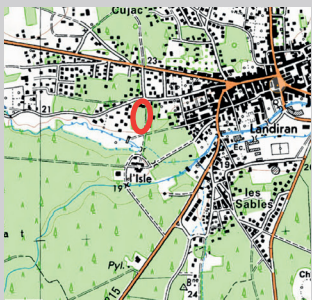
- proposer principalement des logements denses où plusieurs formes urbaines vont se côtoyer :
- des habitations mitoyennes avec une accroche au niveau du garage afin de limiter les nuisances de voisinage,
- du collectif en R+2 ou R+1+attique avec une répartition des typologies afin de proposer un parcours résidentiel complet, notamment pour les nouveaux arrivants. (T1 15%, T2 30%, T3 25%, T4 20%, T5 10%).
- respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.

"La surface de la zone peut amener à une réalisation du projet en plusieurs phases, il convient alors que les pourcentages imposés en matière de typologie de logement soient applicables à chaque opération."

Conditions d'équipements :





- créer des voies de desserte doublées de cheminements doux,
- créer un espace public de quartier qui participera à la qualité du cadre de vie,
- prévoir le raccordement au réseau d'électricité,
- prévoir le raccordement au réseau d'eau potable,
- prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

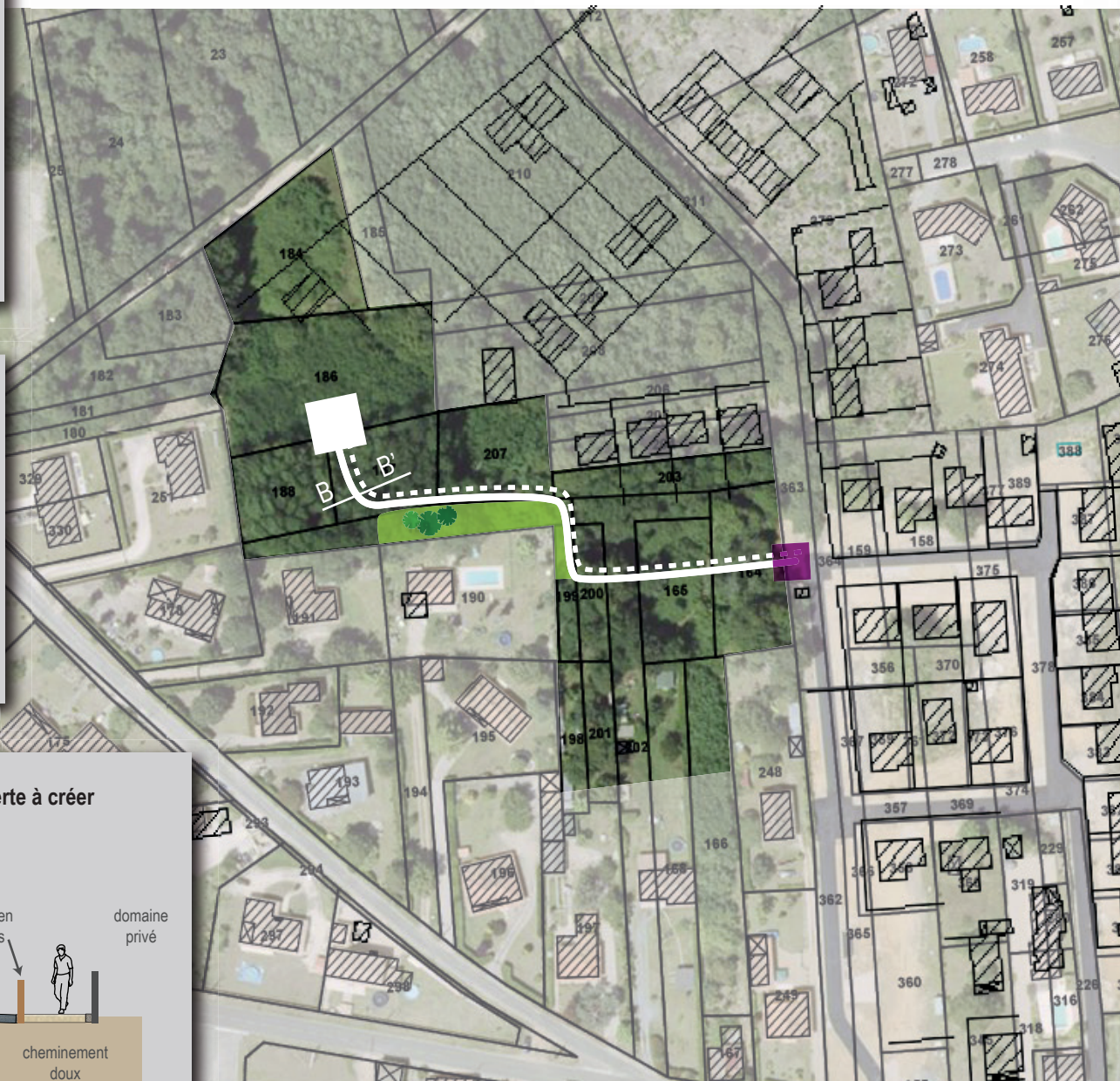
Situation générale



Classement : 1AUf
Superficie : environ 1,22ha
Densité minimale : 18 logts/ha

LÉGENDE

-  Carrefour à aménager
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Placette de retournement
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon

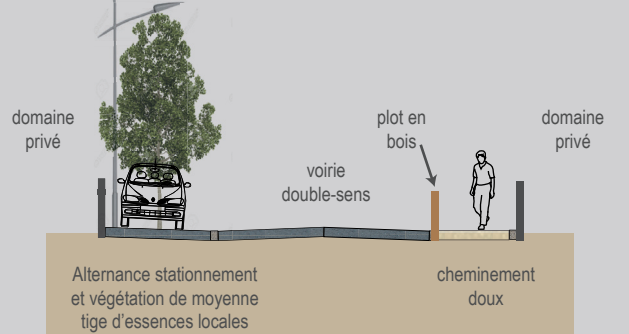


- Orientation d'aménagement :**
- créer un espace tampon végétalisé préservant le cadre paysager et limitant les nuisances liées à la future voirie,
 - soigner les aménagements paysagers et architecturaux,
 - développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

- Orientations programmatiques :**
- proposer un habitat moyennement dense, avec un tissu pavillonnaire individuel en RDC ou R+1.

- Conditions d'équipement :**
- prévoir la création d'une voie de desserte doublée d'un cheminement doux,
 - prévoir la création d'un carrefour d'accès au quartier,
 - prévoir le raccordement au réseau d'électricité,
 - prévoir le raccordement au réseau d'eau potable,
 - prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

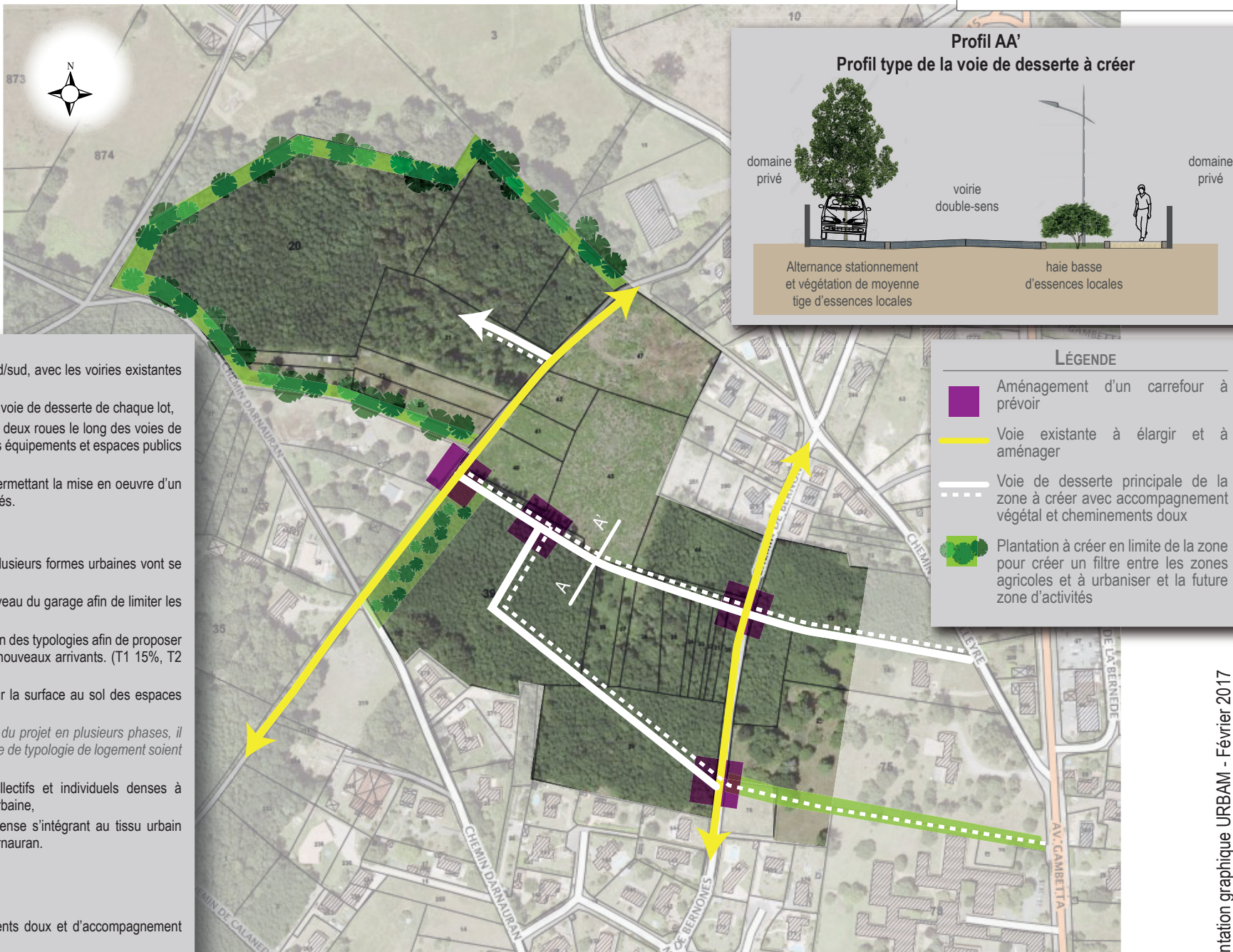
Profil BB'
Profil type de la voie de desserte à créer



Situation générale



Classement : 2AUy, 2AU et 1AU
Superficie : 4,58ha, 1,75ha et 5,12ha
Densité minimale : 20 logts/ha



Orientation d'aménagement :

- Développer un principe de maillage, est/ouest et nord/sud, avec les voiries existantes afin de garantir et d'améliorer les liaisons existantes,
- Développer les façades des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot,
- Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les équipements et espaces publics du centre ville situé au sud de la zone,
- Créer en limite de la zone, une bande végétalisée permettant la mise en oeuvre d'un filtre entre les zones agricoles et la future zone d'activités.

Orientations programmatiques :

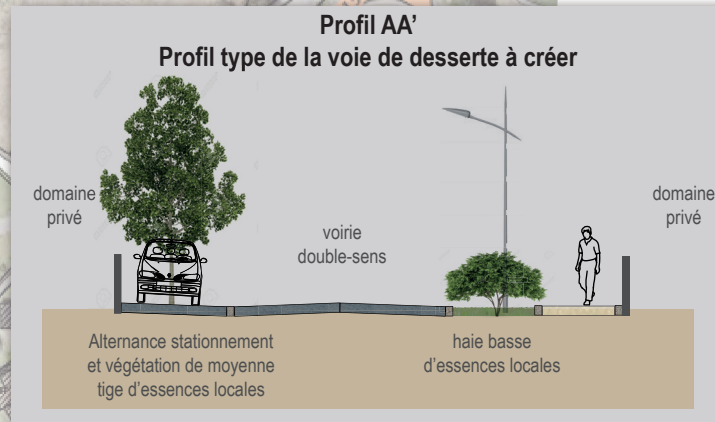
- proposer principalement des logements denses où plusieurs formes urbaines vont se côtoyer :
- des habitations mitoyennes avec une accroche au niveau du garage afin de limiter les nuisances de voisinage,
- du collectif en R+2 ou R+1+attique avec une répartition des typologies afin de proposer un parcours résidentiel complet, notamment pour les nouveaux arrivants. (T1 15%, T2 30%, T3 25%, T4 20%, T5 10%).
- respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.

"La surface de la zone peut amener à une réalisation du projet en plusieurs phases, il convient alors que les pourcentages imposés en matière de typologie de logement soient applicables à chaque opération."

- 2AU : Proposer des logements mixtes, petits collectifs et individuels denses à moyennement dense afin de maîtriser une ambiance urbaine,
- 2AUy : Proposer une urbanisation moyennement dense s'intégrant au tissu urbain environnant, correspondant à la zone d'activités de Darnauran.

Conditions d'équipement :

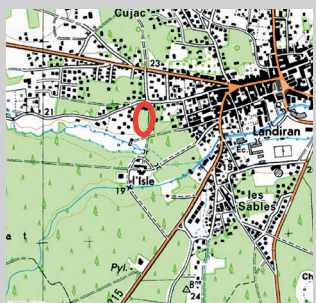
- Créer des carrefours d'accès aux zones,
- Créer des voies de liaison doublées de cheminements doux et d'accompagnement végétal,
- Prévoir une extension des réseaux d'eau et d'électricité et programmation du réseau d'assainissement collectif,



LÉGENDE

- Aménagement d'un carrefour à prévoir
- Voie existante à élargir et à aménager
- Voie de desserte principale de la zone à créer avec accompagnement végétal et cheminements doux
- Plantation à créer en limite de la zone pour créer un filtre entre les zones agricoles et à urbaniser et la future zone d'activités

Situation générale








Classement : 1AU

Superficie : environ 1,22ha

Densité minimale : 18 logts/ha

LÉGENDE

-  Carrefour à aménager
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Cheminements doux en site propre
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Arbres à conserver



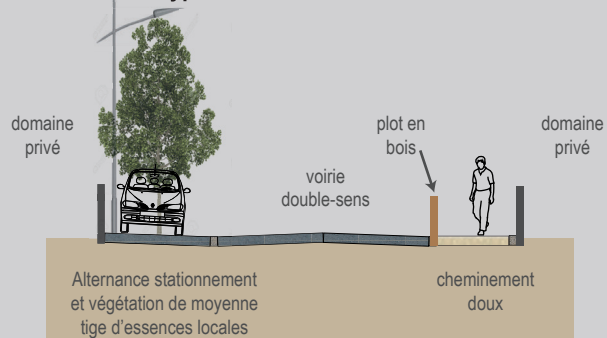
- Orientation d'aménagement :**
- créer un espace tampon végétalisé permettant la préservation de l'espace naturel attenant,
 - soigner les aménagements paysagers et architecturaux,
 - développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

- Orientations programmatiques :**
- proposer un habitat moyennement dense, avec un tissu pavillonnaire individuel.

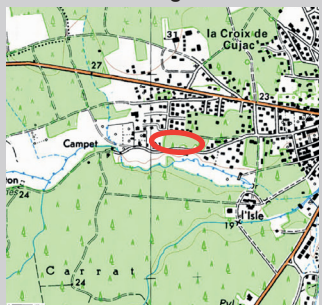
- Conditions d'équipement :**
- prévoir la création d'une voie de desserte doublée d'un cheminement doux,
 - prévoir la création d'un carrefour d'accès au quartier,
 - prévoir le raccordement au réseau d'électricité,
 - prévoir le raccordement au réseau d'eau potable,
 - prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Profil BB'

Profil type de la voie de desserte à créer



Situation générale



Classement : 1AUF
Superficie : environ 2,64ha
Densité minimale : 20 logts/ha



Orientations d'aménagement :

- créer une bande végétalisée comme espace tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole, afin de préserver le cadre paysager rural,
- soigner le traitement paysager et architectural de ce quartier d'interface, en s'inspirant de la forme des airiaux : espaces enherbés, plantés de chênes ou d'essences locales,
- conserver le caractère arboré du secteur pour qu'il devienne un parc urbain en cœur de ville.






Orientations programmatiques :

- implanter des habitations individuelles en RDC ou R+1,
- respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.

Conditions d'équipement :

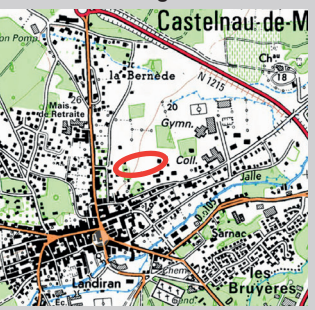
- prévoir la création d'un carrefour d'accès
- prévoir la création de voies de desserte doublées de cheminements doux
- prévoir le raccordement au réseau d'électricité
- prévoir le raccordement au réseau d'eau potable
- prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif

LÉGENDE

-  Carrefour à aménager
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Arbres remarquables à protéger
-  Espace public de quartier








Situation générale



Classement : 1AUc
Superficie : environ 3,60ha
Densité minimale : 25 logs/ha

LÉGENDE

-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Cheminements doux en site propre
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Zone destinée à accueillir du logement collectif
-  Espace public de quartier à créer



Orientations d'aménagement :

- créer un espace végétalisé comme espace tampon entre la zone urbanisée et la zone d'équipements collectifs,
- conserver le caractère arboré du secteur,
- développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre les équipements collectifs, le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

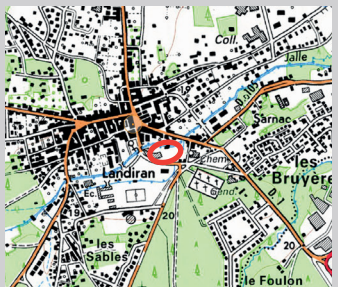
- implanter des habitations individuelles et du logement collectif en RDC ou R+1,
- respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts,
- Accompagner la population dans son parcours résidentiel futur en proposant une typologie de 15% T1, 30% T2, 25% T3, 20% Ta et 10% T5.

"La surface de la zone peut amener à une réalisation du projet en plusieurs phases, il convient alors que les pourcentages imposés en matière de typologie de logement soient applicables à chaque opération."

Conditions d'équipement :

- créer des voies de desserte doublées de cheminements doux
- créer un espace public de quartier
- prévoir le raccordement au réseau d'électricité
- prévoir le raccordement au réseau d'eau potable
- prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.







Situation générale



Classement : UEc
Superficie : environ 0,20ha



LÉGENDE

-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Cheminements doux en site propre
-  Création d'un espace vert composé de basses tiges d'essences locales
-  Création d'une zone de stationnement en dalles alvéolées et engazonnées
-  Implantation des bâtiments de commerces et services
-  Point de vue à préserver et qualifier vers la mairie et le parc des Jalles

Orientations d'aménagement :

- Intégrer cette zone à vocation d'activités commerciales et de services à son environnement paysager très arboré.

Orientations programmatiques :

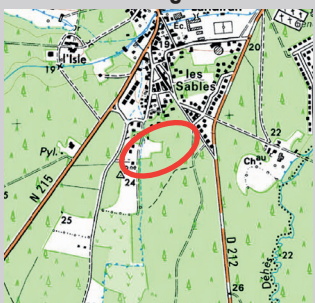
- implanter l'activité en fond de parcelle afin de conserver le cadre vert qualitatif et l'espace naturel au sud,
- implanter les locaux d'activités en RDC et proposer des matériaux en cohérence avec le secteur (comme le bois),
- implanter le parking à créer à l'ouest de la parcelle.

Conditions d'équipement :

- prévoir la création d'un parking qui devra être accompagné de végétation et de dalles alvéolées engazonnées,
- prévoir la création d'une voie de desserte,
- prévoir la création de cheminements doux,
- prévoir le raccordement au réseau d'électricité,
- prévoir le raccordement au réseau d'eau potable,
- prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.



Situation générale



Classement : 2AU

Superficie : environ 7,08ha

Densité minimale : 18 logts/ha



voie existante
à aménager
et élargir

- Orientations d'aménagement :**
- Développer un principe de maillage est/ouest avec les voiries existantes afin de garantir voire d'améliorer les liaisons existantes,
 - Assurer la protection paysagère et la structuration du sud du nouveau quartier par l'intégration d'une bande paysagère
 - Interdire les sorties individuelles sur les voies de desserte à créer,
 - développer les façades principales des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot,
 - Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les cheminements doux existants.

- Orientations Programmatiques :**
- Proposer des logements mixtes : petits collectifs et individuels denses pour maintenir une ambiance urbaine et structurer ce quartier.

- Conditions d'équipement :**
- Prévoir le renforcement du réseau électrique,
 - Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable,
 - prévoir la création d'un carrefour d'accès à la zone,
 - prévoir une desserte au quartier doublé d'un cheminement doux.

LÉGENDE

- Carrefour à aménager pour permettre un accès sécurisé aux deux zones
- Création de voies de desserte du nouveau quartier doublées d'un cheminement doux
- Place de quartier à créer
- Aménagement paysager marquant l'entrée de ville au sud



3. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°4 AVEC LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC : le document écrit

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux thèmes suivants :

- Thème 1 : développement de l'urbanisation et revitalisation de l'hyper centre bourg,
- Thème 2 : développement de la logique de mixité,
- Thème 3 : valorisation du patrimoine naturel, forestier et bâti,
- Thème 4 : mise en cohérence des déplacements avec l'évolution urbaine.

Ces thématiques se divisent ensuite en différents enjeux :

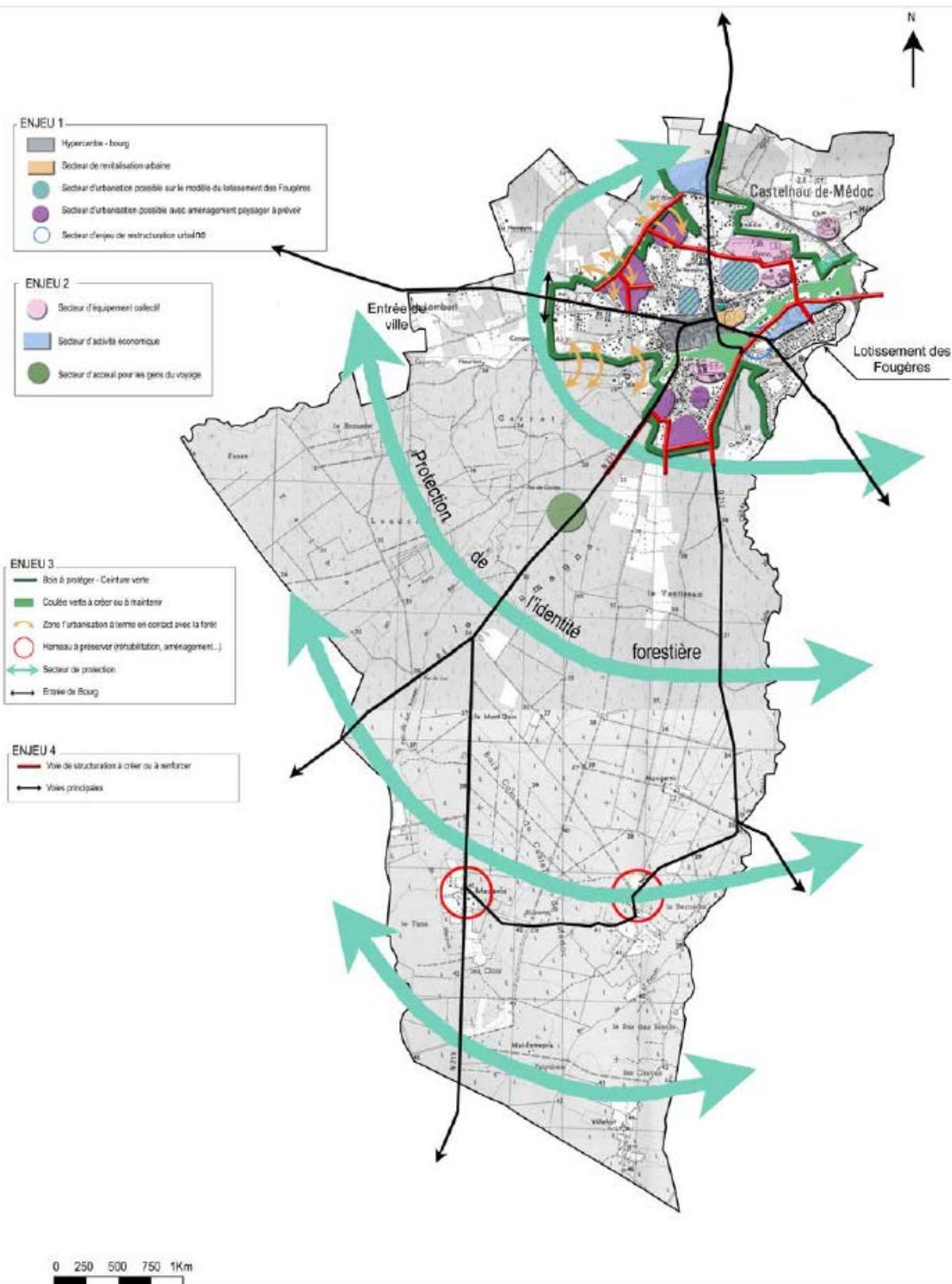
- **Thème 1 : développement de l'urbanisation et revitalisation de l'hyper centre bourg**
 - Enjeu n°1 : mettre en cohérence développements démographique et urbain,
 - Enjeu n°2 : affirmer les limites de la ville,
 - Enjeu n°3 : renouveler la ville sur elle-même et permettre sa densification.

- **Thème 2 : développement de la logique de mixité**
 - Enjeu n°1 : développer et encourager la mixité des fonctions urbaines,
 - Enjeu n°2 : développer et encourager la mixité de l'offre en logements.

- **Thème 3 : valorisation du patrimoine naturel, forestier et bâti**
 - Enjeu n°1 : concilier espaces urbanisés et espaces naturels,
 - Enjeu n°2 : respecter les composantes identitaires naturelles du territoire.

- **Thème 4 : mise en cohérence des déplacements avec l'évolution urbaine**
 - Enjeu n°1 : réorganiser la circulation et le stationnement dans le centre bourg, en favorisant les modes de déplacements doux (type cycles et piétons) et la création de nouvelles voies de desserte secondaire,
 - Enjeu n°2 : réorganiser la circulation et le stationnement afin de désengorger le bourg.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC : le document graphique



Les différents points de la présente modification respectent les 4 thématiques : certains points se rapportent directement à un thème en particulier. Ainsi, proposer un nouvel élément patrimonial ou classer des arbres en Espace Boisé Classé relève essentiellement du thème 3 « valorisation du patrimoine naturel, forestier et bâti ». La mise à jour du zonage en zone urbaine ou à urbaniser s'accorde au thème 1 afin de maîtriser le développement de l'urbanisation, mais s'accorde également au thème 3 pour la valorisation du patrimoine territorial. Les modifications concernant les emplacements réservés se réfèrent principalement à la première thématique du PLU de CASTELNAU-DE-MEDOC. Les modifications relatives au règlement sont également cohérentes avec le PADD puisque préciser des points du règlement ne change pas le fond de la règle. L'ajout d'un coefficient de pleine terre ou encore donner la possibilité d'effectuer un changement de destination de certains bâtis relèvent de la thématique 3 concernant la valorisation du patrimoine naturel, forestier et bâti. Enfin les Orientations d'Aménagement et de Programmation se réfèrent tout aussi bien aux différents thèmes en prenant soin de valoriser le cadre paysager, de maîtriser l'urbanisation et de proposer une cohérence des déplacements par rapport à l'évolution urbaine, comme le décrit le thème 4.

➔ Au vu des thèmes et des enjeux à suivre, le projet de modification est bien en adéquation avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.

4. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 3) DU P.L.U.

La présente modification amène à actualiser les pièces du rapport de présentation du PLU.

Il s'agit :

- D'actualiser le **rapport de présentation** - page 79 - pour intégrer la modification apportée au règlement par la création dans la zone UE, du secteur UEc.
- D'actualiser le **rapport de présentation** – pages 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 – pour corriger et ajouter des Orientations d'Aménagements et de Programmation.
- D'actualiser le **rapport de présentation** – pages 104, 105, 106 – pour corriger les données concernant les emplacements réservés.
- D'actualiser le **rapport de présentation** – page 106 et annexe 1 page 118 – pour mettre à jour la liste des éléments de patrimoine.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>4 EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>Zone UE</p> <p><i>Caractéristiques de la zone UE :</i> Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements collectifs (privés ou publics). Elle concerne les secteurs de : <i>Grange d'Heby, Sablat, La Mission, Prés du Château, Les Pagans et La Gare.</i></p> <p>Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome.</p> <p>De vocation majoritairement d'équipements collectifs (privés ou publics), cette zone accueille principalement des terrains communaux, ou privés.</p> <p><i>Objectifs de classement :</i> Il s'agit de pérenniser les bâtiments existants et de permettre l'implantation des futurs équipements collectifs à caractère privé ou public.</p> <p>La délimitation de ces zones respecte les constructions déjà existantes à vocation d'équipements collectifs (privés ou publics) et permet quelques créations de bâtiments nouveaux. La zone de <i>La Gare</i> permet par exemple à la commune de créer une réserve foncière (emplacement réservé sur les parcelles que la Municipalité ne maîtrise pas) pour l'installation d'équipements collectifs (stade, ...).</p> <p><i>Synthèse des règles qui sont appliquées en zone UE.</i> Le règlement intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité pour des bâtiments à vocation d'intérêt collectif de s'installer, tout en permettant l'extension des constructions existantes ; - L'implantation en retrait des voies, en conservant le caractère très lâche du bâti existant ; - L'intégration paysagère des constructions qui devront respecter l'environnement immédiat du site. 	<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS E LA DELIMITATION ES ZONES, ES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>Zone UE</p> <p><i>Caractéristiques de la zone UE :</i> Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements collectifs (privés ou publics). Elle concerne les secteurs de : <i>Grange d'Heby, Sablat, La Mission, Prés du Château, Les Pagans et La Gare.</i></p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome. De vocation majoritairement d'équipements collectifs (privés ou publics), cette zone accueille principalement des terrains communaux, ou privés, - Un secteur UEc correspondant à un secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services. <p><i>Objectifs de classement :</i> Il s'agit de pérenniser les bâtiments existants et de permettre l'implantation des futurs équipements collectifs à caractère privé ou public.</p> <p>La délimitation de ces zones respecte les constructions déjà existantes à vocation d'équipements collectifs (privés ou publics) et permet quelques créations de bâtiments nouveaux. La zone de <i>La Gare</i> permet par exemple à la commune de créer une réserve foncière (emplacement réservé sur les parcelles que la Municipalité ne maîtrise pas) pour l'installation d'équipements collectifs (stade, ...).</p> <p><i>Synthèse des règles qui sont appliquées en zone UE.</i> Le règlement intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité pour des bâtiments à vocation d'intérêt collectif de s'installer, tout en permettant l'extension des constructions existantes ; - L'implantation en retrait des voies, en conservant le caractère très lâche du bâti existant ; - L'intégration paysagère des constructions qui devront respecter l'environnement immédiat du site. <p>Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en termes de vocation de la</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.</p>	<p>zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.</p>
<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p><i>Voir ci-dessus (à partir de la page 18 du présent document)</i></p>
<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>7. EMBLEMES RESERVES</p> <p>Par ailleurs, un certain nombre d'Emplacements Réservés a été créé, imposant de nouvelles limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.</p> <p>Au total, ils s'étendent sur 110 578 m², soit 11 ha 06 a environ.</p> <p>Un emplacement réservé ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.</p> <p>Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.</p> <p>Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.</p> <p>Au sein du Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAU-DE-MEDOC, leur vocation est de permettre d'élargir et de sécuriser certaines voies existantes, de développer les équipements collectifs comme des espaces publics ou équipement scolaire.</p> <p>La liste en est ainsi la suivante :</p> <p style="text-align: center;"><i>Voir ci-dessous</i></p> <p style="text-align: center;">REDACTION AVANT / APRES MODIFICATION N°4</p>	<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>7. EMBLEMES RESERVES</p> <p>Par ailleurs, un certain nombre d'Emplacements Réservés a été créé, imposant de nouvelles limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.</p> <p>Au total, ils s'étendent sur 110 578 m², soit 11 ha 06 a environ 108 971 m², soit environ 10 ha 9 a.</p> <p>Un emplacement réservé ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-17 L.151-41 du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.</p> <p>Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.</p> <p>Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.</p> <p>Au sein du Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAU-DE-MEDOC, leur vocation est de permettre d'élargir et de sécuriser certaines voies existantes, de développer les équipements collectifs comme des espaces publics ou équipement scolaire.</p> <p>La liste en est ainsi la suivante :</p> <p style="text-align: center;"><i>Voir ci-dessous</i></p> <p style="text-align: center;">REDACTION AVANT / APRES MODIFICATION N°4</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4																																																						
<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>6. ELEMENTS DE PATRIMOINE</p> <p>La Municipalité a choisi d'inventorier, au titre de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme, 12 éléments de patrimoine, caractérisant l'identité « rurale » et « naturelle » de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMERO</th> <th>ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Maison bourgeoise – Grange d'Heby</td></tr> <tr><td>2</td><td>Chêne</td></tr> <tr><td>3</td><td>Chêne</td></tr> <tr><td>4</td><td>Mur en pierre</td></tr> <tr><td>5</td><td>Lavoir en bois (rue de Landiran)</td></tr> <tr><td>6</td><td>Marronnier</td></tr> <tr><td>7</td><td>Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »</td></tr> <tr><td>8</td><td>Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»</td></tr> <tr><td>9</td><td>Moulin du « Château »</td></tr> <tr><td>10</td><td>Moulin de « Campet »</td></tr> <tr><td>11</td><td>Lavoir – rue Georges Mandel</td></tr> <tr><td>12</td><td>Moulin de « Sarnac »</td></tr> </tbody> </table>	NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby	2	Chêne	3	Chêne	4	Mur en pierre	5	Lavoir en bois (rue de Landiran)	6	Marronnier	7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »	8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»	9	Moulin du « Château »	10	Moulin de « Campet »	11	Lavoir – rue Georges Mandel	12	Moulin de « Sarnac »	<p>PARTIE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>6. ELEMENTS DE PATRIMOINE</p> <p>La Municipalité a choisi d'inventorier, au titre de l'article L.123.1 7° R. 151-41-3° du code de l'urbanisme, 12 éléments de patrimoine, caractérisant l'identité « rurale » et « naturelle » de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NUMERO</th> <th>ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Maison bourgeoise – Grange d'Heby</td></tr> <tr><td>2</td><td>Chêne</td></tr> <tr><td>3</td><td>Chêne</td></tr> <tr><td>4</td><td>Mur en pierre</td></tr> <tr><td>5</td><td>Lavoir en bois (rue de Landiran)</td></tr> <tr><td>6</td><td>Marronnier</td></tr> <tr><td>7</td><td>Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »</td></tr> <tr><td>8</td><td>Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»</td></tr> <tr><td>9</td><td>Moulin du « Château »</td></tr> <tr><td>10</td><td>Moulin de « Campet »</td></tr> <tr><td>11</td><td>Lavoir – rue Georges Mandel</td></tr> <tr><td>12</td><td>Moulin de « Sarnac »</td></tr> <tr><td>13</td><td>Façade principale de l'ancienne poste</td></tr> </tbody> </table>	NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby	2	Chêne	3	Chêne	4	Mur en pierre	5	Lavoir en bois (rue de Landiran)	6	Marronnier	7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »	8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»	9	Moulin du « Château »	10	Moulin de « Campet »	11	Lavoir – rue Georges Mandel	12	Moulin de « Sarnac »	13	Façade principale de l'ancienne poste
NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE																																																						
1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby																																																						
2	Chêne																																																						
3	Chêne																																																						
4	Mur en pierre																																																						
5	Lavoir en bois (rue de Landiran)																																																						
6	Marronnier																																																						
7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »																																																						
8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»																																																						
9	Moulin du « Château »																																																						
10	Moulin de « Campet »																																																						
11	Lavoir – rue Georges Mandel																																																						
12	Moulin de « Sarnac »																																																						
NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE																																																						
1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby																																																						
2	Chêne																																																						
3	Chêne																																																						
4	Mur en pierre																																																						
5	Lavoir en bois (rue de Landiran)																																																						
6	Marronnier																																																						
7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »																																																						
8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»																																																						
9	Moulin du « Château »																																																						
10	Moulin de « Campet »																																																						
11	Lavoir – rue Georges Mandel																																																						
12	Moulin de « Sarnac »																																																						
13	Façade principale de l'ancienne poste																																																						
<p><u>ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME</u></p> <p><i>Extrait de l'article L123.1 7° du code de l'urbanisme (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 4) : Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».</i></p>	<p><u>ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 L151-11-2° DU CODE DE L'URBANISME</u></p> <p><i>Extrait de l'article L123.1 7° du code de l'urbanisme (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 4) Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».</i></p> <p><i>Extrait de l'article L151-11-2° (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.)</i></p> <p><i>Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :</i> 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p>																																																						

Rédaction avant modification n°4		Rédaction après modification n°4	
NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE
1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby	1	Maison bourgeoise – Grange d'Heby
2	Chêne	2	Chêne
3	Chêne	3	Chêne
4	Mur en pierre	4	Mur en pierre
5	Lavoir en bois (rue de Landiran)	5	Lavoir en bois (rue de Landiran)
6	Marronnier	6	Marronnier
7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »	7	Cheminée en briques pour séchage du bois « La Bastide »
8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»	8	Cheminée pour séchage du bois « La Garenne du Château»
9	Moulin du « Château »	9	Moulin du « Château »
10	Moulin de « Campet »	10	Moulin de « Campet »
11	Lavoir – rue Georges Mandel	11	Lavoir – rue Georges Mandel
12	Moulin de « Sarnac »	12	Moulin de « Sarnac »
		13	Façade principale de l'ancienne poste

Ces éléments de patrimoine font l'objet de mesures réglementaires à l'article 2 des zones concernées :

- L'entretien et la restauration des éléments repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination
- En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme

Ces éléments de patrimoine font l'objet de mesures réglementaires à l'article 2 des zones concernées :

- L'entretien et la restauration des éléments repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article ~~L.123-1, 7°~~L151-11-2°) sans changement de destination
- En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme

7. EMPLACEMENTS RESERVES

➔ cf. tableaux pages suivantes

AVANT modification n°4

Liste des Emplacements Réservés			
1	465m²	Commune	Agrandissement du parking
2	320m²	Commune	Elargissement à 8m de la route du Chemin de DARNORAN
3	307m²		
4	440m²		
5	47m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
6	157m²		
7	148m²		
8	55m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin de BERNEDE
9	17m²		
10	143m²		
11	1170m²	Commune	Elargissement partiel à 10m du chemin de VILLENEUVE depuis la rue des TILLEULS à la route de BORDEAUX
12	933m²		
13	870m²		
14	247m²	Commune	Elargissement partiel de la rue de Campet (au delà de la parcelle 1766 incluse)
15	503m²	Commune	Elargissement à 8m de la rue de Pagans
16	530m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural - Allée de Segonne (accès à la zone sportive)
17	1500m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
18	155m²	Commune	Création d'une voie de 12m d'emprise entre la route de Margaux et la rue de Sablonat
19	702m²		
20	4130m²		
21	46420m²	Commune	Création d'un parcours de santé , parcours vert et d'équipement sportif à Terrefort
22	7014m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
23	4646m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
24	182m²	Commune	Création d'équipements collectifs en continuité de la nouvelle mairie avec élargissement de la chaussée et création de stationnements à Samac
25	240m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'avenue de la Gare et l'avenue Georges Mendell
26	284m²	Commune	Aménagement du carrefour et aménagement d'un passage piéton/vélo rue des Pagans
27	177m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo en site propre le long de la route de Saionne
28	562m²	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour à Segonne
29	1308m²	Commune	Création d'une zone de stationnement accessible depuis la rue de la Fontaine (Parcelles 96 et 97)
30	237m²	Commune	Création d'un cheminement piéton et itinéraires cycles dans le Bourg-Ouest
31	4917m²		
32	3370m²		
33	10697m²	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectifs publics ou privés à La Gare
34	212m²	Commune	Création d'une liaison piéton/vélo entre le Clos des Pagans, la Crèche et l'Ecole Maternelle
35	582m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
36	118m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
37	210m²		
38	222m²		
39	185m²	Commune	Elargissement à 10m de la rue de la Garenne pour l'accès à la zone sportive
40	807m²	Commune	Création d'une voie de circulation avec stationnements
41	1453m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
42	461m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo entre la route d'Avesan et le lotissement des Fougères à Samac
43	982m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis le Chemin de Villeneuve (largeur d'emprise = 10 m)
44	810m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis l'Avenue Gambetta (largeur d'emprise = 10 m)
45	716m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AU de "Darnauran" depuis le Chemin de la Pailleyre (largeur d'emprise = 10 m)
46	258m²	Commune	Aménagement et élargissement du carrefour entre la rue Audebert et l'avenue Gambetta
47	3192m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
48	1941m²		
49	4676m²		
50	939m²		
51	249m²		
52	2m²	Commune	Elargissement du carrefour entre la rue du 8 Mai et la rue Norbert Gerbaud.
53	229m²	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement.
54	88m²	Commune	Création d'une aire de retournement.
55	97m²		

APRES modification n°4

Liste des Emplacements Réservés			
1	859m²	Commune	Création d'un parking d'une dizaine de places
2	320m²	Commune	Elargissement à 8m de la route du Chemin de DARNAURAN
3	307m²		
4	440m²		
5	47m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
6	157m²		
7	148m²		
8	55m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin de BERNEDE
9	17m²		
10	143m²		
11	1170m²	Commune	Elargissement partiel à 10m du chemin de VILLENEUVE depuis la rue des TILLEULS à la route de BORDEAUX
12	933m²		
13	870m²		
14	247m²	Commune	Elargissement partiel de la rue de Campet (au delà de la parcelle 1766 incluse)
15	503m²	Commune	Elargissement à 8m de la rue de Pagans
16	530m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural - Allée de Segonne (accès à la zone sportive)
17	1500m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
18	155m²	Commune	Création d'une voie de 12m d'emprise entre la route de Margaux et la rue de Sablonat
19	702m²		
20	4130m²		
21	46420m²	Commune	Création d'un parcours de santé , parcours vert et d'équipement sportif à Terrefort
22	7014m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
23	2716m²	Commune	Extension des installations sportives et de loisirs à Terrefort
24	182m²	Commune	Proposer une meilleure accessibilité au travail, d'une largeur de 5 mètres
25	240m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'avenue de la Gare et l'avenue Georges Mendell
26	284m²	Commune	Aménagement du carrefour et aménagement d'un passage piéton/vélo rue des Pagans
27	177m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo en site propre le long de la route de Saionne
28	469m²	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour à Segonne
29	1308m²	Commune	Création d'une zone de stationnement accessible depuis la rue de la Fontaine (Parcelles 96 et 97)
30	237m²	Commune	Création d'un cheminement piéton et itinéraires cycles dans le Bourg-Ouest
31	4917m²		
32	3370m²		
33	10697m²	Commune	Création d'équipements d'intérêts collectifs publics ou privés à La Gare
34	212m²	Commune	Création d'une liaison piéton/vélo entre le Clos des Pagans, la Crèche et l'Ecole Maternelle
35	582m²	Commune	Elargissement à 8m du chemin rural de Calanède
36	118m²	Commune	Elargissement du chemin de BERNONES à 10m (avenue Pasteur et rue de la Garenne)
37	210m²		
38	222m²		
39	185m²	Commune	Elargissement à 10m de la rue de la Garenne pour l'accès à la zone sportive
40	9474m²	Commune	Locaux des services techniques
41	1453m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
42	461m²	Commune	Création d'un cheminement piéton/vélo entre la route d'Avesan et le lotissement des Fougères à Samac
43	786m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis le Chemin de Villeneuve (largeur d'emprise = 10 m)
44	810m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AUC de "Petit Terrefort" depuis l'Avenue Gambetta (largeur d'emprise = 10 m)
45	1466m²	Commune	Création d'un accès routier et piéton à la zone 1AU de « Darnauran » depuis le chemin de Pailleyre (largeur d'emprise = 10 m)
46	258m²	Commune	Aménagement et élargissement du carrefour entre la rue Audebert et l'avenue Gambetta
47	3192m²	Commune	Aménagement de la liaison routière entre le giratoire (Chemin de la Pailleyre) et le carrefour de la Croix de Cujac (largeur d'emprise = 16 m)
48	1941m²		
49	4676m²		
50	939m²		
51	249m²		
52	2m²	Commune	Elargissement du carrefour entre la rue du 8 Mai et la rue Norbert Gerbaud.
53	229m²	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement.
54	88m²	Commune	Création d'une aire de retournement.
55	97m²		

56	1183m²	Commune	Création d'une liaison pour véhicules et création d'un parking entre la place de l'Eglise et l'ancien Collège, laissant une largeur de 15 mètres.
57	578m²	Commune	Opération de réhabilitation du logement social avec du commerce en pied d'immeuble et la présence d'espaces publics.
58	49m²	Commune	Sécurisation du carrefour entre le chemin de la Pailleyre et le chemin de Bernones
59	57m²	Commune	Elargissement de la rue du Moulin Foulon
60	240m²	Commune	Création d'un cheminement doux de la rue Victor Hugo au centre bourg. Une largeur de 5 mètre sera conservée.

5. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U. APPLICABLE

Par la présente modification, des ajustements de surface sont réalisés.

Ainsi :

- **Au lieu-dit « Poujot de l'Isle » :**
La zone UC se voit augmenter de 7,9128 ha,
La zone 1AU se voit diminuer de 7,9128 ha.
- **Au lieu-dit « Petit Terrefort » :**
La zone UC se voit augmenter de 3,4944 ha,
La zone 1AUc se voit diminuer de 3,4944 ha.
- **Au lieu-dit « Peyrères » :**
La zone UC se voit augmenter de 4,0979 ha,
La zone 1AUf se voit diminuer de 4,0979 ha,
La zone UC se voit augmenter de 0,8935 ha,
La zone 2Au se voit diminuer de 0,8935 ha.
- **Au lieu-dit « Bombouneau » :**
La zone UC se voit augmenter de 0,8935 ha,
La zone 2AU se voit diminuer de 0,8935 ha.
- **Au lieu-dit « Pagans » :**
La zone UEc se voit augmenter de 0,8602 ha,
La zone UE se voit diminuer de 0,8602 ha.
- **Au lieu-dit « Darnauran » :**
La zone 2AU se voit augmenter de 1,7481 ha,
La zone 1AU se voit diminuer de 1,7481 ha,
La zone 2AUy se voit augmenter de 4,5823 ha,
La zone 1AUy se voit diminuer de 4,5823 ha.
- **Au lieu-dit « Près du Château » :**
La zone UEc : se voit augmenter de 0,2010 ha,
La zone UE se voit diminuer de 0,2010 ha.
- **Au lieu-dit « Le Bourg » :**
L'Espace Boisé Classé se voit augmenter de 0,5543ha.
- **Au lieu-dit « Neufs fonds » :**
L'Espace Boisé Classé se voit augmenter de 1364 m².

6. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE (PIECE 5A) DU P.L.U.

La présente modification amène à actualiser les pièces écrites du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit :

- De modifier dans le Titre I, l'article 3 concernant la division du territoire en zones – pages 4,5
- De modifier dans le Titre II, les caractéristiques de la zone UE – page 29,
- De modifier dans le Titre II, l'article 0 des zones UA, UB, UC, UY – pages 8, 15, 22, 44
- De modifier dans le Titre II, l'article 1 des zones UA, UB, UC, UE, Ugv, UL, UY – pages 9, 16, 23, 30, 36, 37, 40,45
- De modifier dans le Titre II, l'article 2 des zones UA, UB, UE, UY – pages 9, 16, 30, 45,
- De modifier dans le Titre II, l'article 4 des zones UA, UB, UC, UE, Ugv, UL, UY – pages 10, 17, 18, 24, 25, 31, 32, 36, 37, 41, 46,
- De modifier dans le Titre II, l'article 5 des zones UA, UB, UC, UE, Ugv, UL, UY – pages 10, 18, 25, 32, 37, 41, 47,
- De modifier dans le Titre II, l'article 6 de la zone UE – page 32,
- De modifier dans le Titre II, l'article 7 des zones UA, UB, UC, UE, Ugv, UL, UY – pages 11, 19, 26, 33, 37, 42, 47
- De modifier dans le Titre II, l'article 10 de la zone UA – page 11,
- De modifier dans le Titre II, l'article 11 des zones UA, UB, UC – pages 12, 13, 19, 20, 26, 27,
- De modifier dans le Titre II, l'article 12 des zones UB, UE, UL – page 21, 33, 43,
- De modifier dans le Titre II, l'article 13 des zones UA, UC, – page 14, 28,
- De modifier dans le Titre II, l'article 14 des zones UB, UC, UE, Ugv, UL, UY – pages 21, 28, 34, 38, 43, 48
- De modifier dans le Titre III, l'article 0 de la zone 1AU – page 50,
- De modifier dans le Titre III, l'article 1 des zones 1AU, 1AUy, 2AU, 2AUy – pages 51, 59, 65, 70,
- De modifier dans le Titre III, l'article 4 des zones 1AU, 1AUy, 2AU, 2 AUy – pages 53, 54, 59, 60, 61, 66, 71
- De modifier dans le Titre III, les articles 7, 11, 13, 14 de la zone 1AU – pages 54, 55, 56,57,
- De modifier dans le Titre III, les articles 7, 14 des zones 1AUy, 2AU, 2AUy – pages 62,63, 67, 68, 72,
- De modifier dans le Titre IV, les articles A1, A2, A5, A6, A9, A10 A14 – pages 75, 77, 78, 79,
- De modifier dans le Titre V, les articles N0, N1, N2, N5, N6, N9, N10, N13, N14 – pages 81, 82, 83, 84, 85, 86.

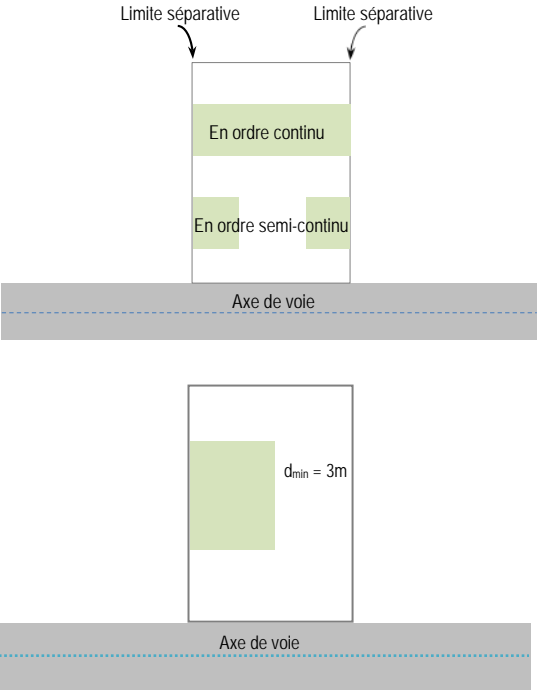
A noter que pour être conforme au Code de l'Urbanisme, les articles seront adaptés à la nouvelle codification. De plus, tous les articles 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » seront supprimés, et les articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » seront mis à jour.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>3- Division du territoire en zones</p> <p>1) le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre ii, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :</p> <p>Les zones urbaines U</p> <p>UA - ii s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune et au quartier de « les sables ». « mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.</p> <p>Le centre-bourg et le quartier de « les sables » se distinguent donc</p>	<p>Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>3- Division du territoire en zones</p> <p>1) le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre ii, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :</p> <p>Les zones urbaines U</p> <p>UA - ii s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune et au quartier de « les sables ». « mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.</p> <p>Le centre-bourg et le quartier de « les sables » se distinguent donc</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>des autres secteurs urbanisés.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UB - il s'agit de secteurs urbains correspondant aux extensions urbaines situées à la périphérie du centre-bourg : secteurs pavillonnaires. La zone a une vocation principalement résidentielle, dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UC - il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions situées à la périphérie du centre-bourg. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain, au caractère « mixte », a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UE - zone réservée aux équipements collectifs (publics ou privés).</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome, destinée à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).</p> <p>Ugv - zone destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UI - zone réservée aux activités sportives, de loisirs et de plein-air.</p> <p>Il s'agit du secteur localisé au lieu-dit « terrefort ».</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Uy - zone d'activités artisanales, commerciales et de services.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Les zones à urbaniser AU</p> <p>1AU - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous forme d'opération d'ensemble, - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. 	<p>des autres secteurs urbanisés.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UB - il s'agit de secteurs urbains correspondant aux extensions urbaines situées à la périphérie du centre-bourg : secteurs pavillonnaires. La zone a une vocation principalement résidentielle, dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UC - il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions situées à la périphérie du centre-bourg. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales.</p> <p>Ainsi, ce secteur urbain, au caractère « mixte », a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UE - zone réservée aux équipements collectifs (publics ou privés).</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome, destinée à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...) - un secteur UEc correspondant à un secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services. <p>Ugv - zone destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>UI - zone réservée aux activités sportives, de loisirs et de plein-air.</p> <p>Il s'agit du secteur localisé au lieu-dit « terrefort ».</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Uy - zone d'activités artisanales, commerciales et de services.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Les zones à urbaniser AU</p> <p>1AU - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous forme d'opération d'ensemble, - Soit au fur et à mesure de la réalisation des

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>Cette zone comprend un secteur 1AUF correspondant à une urbanisation en bordure de forêt et un secteur 1AUC correspondant à une urbanisation en continuité de la zone uc (mêmes caractéristiques).</p> <p>1AUy - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerce, de services) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous forme d'opération d'ensemble, - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>2AU - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.</p> <p>2AUy - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.</p> <p>La zone agricole A</p> <p>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p>La zone naturelle et forestière N</p> <p>Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - Des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - Des secteurs de risques naturels, notamment liés à la zone inondable des Jalles. <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Np correspondant à un secteur inconstructible, constitué de jardins potagers à protéger, - Ni correspondant à un secteur inondable des Jalles. <p>2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se</p>	<p>équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.</p> <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>Cette zone comprend un secteur 1AUF correspondant à une urbanisation en bordure de forêt et un secteur 1AUC correspondant à une urbanisation en continuité de la zone UC (mêmes caractéristiques).</p> <p>1AUy - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerce, de services) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous forme d'opération d'ensemble, - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>2AU - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.</p> <p>2AUy - cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.</p> <p>La zone agricole A</p> <p>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p>La zone naturelle et forestière N</p> <p>Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - Des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - Des secteurs de risques naturels, notamment liés à la zone inondable des Jalles. <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Np correspondant à un secteur inconstructible, constitué de jardins potagers à protéger, - Ni correspondant à un secteur inondable des Jalles. <p>2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux</p>

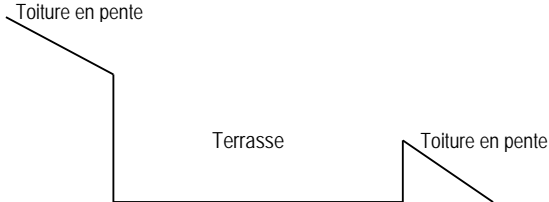
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>superposent au zonage.</p> <p>3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>4) les éléments remarquables du paysage : : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.</p>	<p>installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.</p> <p>3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 L. 113-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>4) les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 de l'article L. 111-22 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 à l'article R.151-41-3° du code de l'urbanisme.</p>
<p>ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage : - industriel, - agricole.</p> <p>b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.</p> <p>c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.</p> <p>d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public.</p>	<p>ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage : - industriel, - agricole.</p> <p>b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.</p> <p>c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.</p> <p>d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public.</p> <p>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</p>
<p>ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p>	<p>ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p><i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</i></p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>
<p>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. <i>Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m.</i></p> 

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
<p>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Définition :</u> Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 12 mètres avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres le dernier niveau est en attique¹.</p>	<p>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Définition :</u> Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 12 mètres avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres le dernier niveau est en attique².</p> <p>La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'égout.</p>
<p>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1- Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, - les formes et la proportions des percements, - les matériaux utilisés. <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.</p> <p>2 - Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant les règles de composition, les proportions, la pente des toits comprise entre 30% et 40%, les matériaux et les couleurs existantes, - par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine. <p>Par ailleurs, le seuil de la construction sera situé au-dessus du niveau de l'axe de la voie.</p> <p>3 - Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux translucides en toiture pour les vérandas est autorisé, - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée. <p>4 – Clôtures :</p> <p>Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètres.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</p>	<p>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1- Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, - les formes et la proportions des percements, - les matériaux utilisés. <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.</p> <p>2 - Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant les règles de composition, les proportions, la pente des toits comprise entre 30% et 40%, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde) et les couleurs existantes - par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine. <p>Par ailleurs, le seuil de la construction sera situé au-dessus du niveau de l'axe de la voie.</p> <p>3 - Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux translucides en toiture pour les vérandas est autorisée, - l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée. <p>CLOTURES</p> <p>Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,40 mètres.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</p>

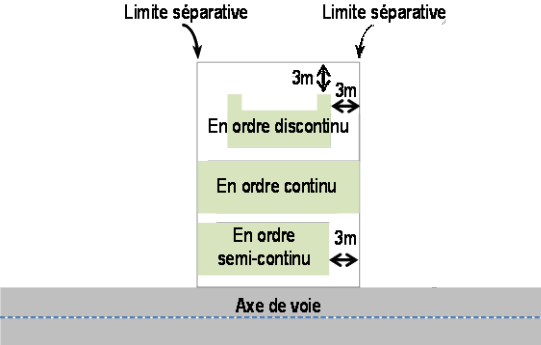
¹ En architecture classique, l'**attique** est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

² En architecture classique, l'**attique** est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres.
<p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
	<p>TOITURES Les bacs aciers sont interdits. Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public. La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.</p>
	 <p>Le diagramme illustre un toit en terrasse. Une ligne horizontale au centre est étiquetée 'Terrasse'. À l'extrémité gauche, une ligne descendante est étiquetée 'Toiture en pente'. À l'extrémité droite, une ligne ascendante est étiquetée 'Toiture en pente'.</p>
	<p>Seules les toitures en tuile sont autorisées. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 – RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 – RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 – RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023</p>
	<p>COULEUR DES FACADES Les couleurs vives et le blanc (RAL 9010 et RAL 9003) sont interdits. Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018</p>
	<p>Les fenêtres pourront être de couleur blanche.</p>
	<p>ELEMENTS PARTICULIERS DES FAÇADES L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit. L'usage du sablage microfilm est à privilégier. Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m. Seules les ouvertures des façades ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées. Ces dispositions s'appliquent uniquement pour les façades sur rue.</p>
	<p>Volets Les caissons extérieurs des volets sont interdits. Les teintes de couleurs vives sont interdites.</p>
	<p>CAS PARTICULIER : ELEMENT PATRIMONIAL N°13 DE L'ANCIENNE POSTE La modification de la façade principale de l'ancienne poste, en termes de volumétrie, d'ouvertures, ou encore de pentes de toit, est interdite.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage : - industriel, - agricole.</p> <p>b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.</p> <p>c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.</p> <p>d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;</p> <p>f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : - les dépôts de véhicules hors d'usage ; - les installations d'élimination de déchets ; - les parcs d'attraction ouverts au public.</p>	<p>ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage : - industriel, - agricole.</p> <p>b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.</p> <p>c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.</p> <p>d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;</p> <p>f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : - les dépôts de véhicules hors d'usage ; - les installations d'élimination de déchets ; - les parcs d'attraction ouverts au public.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel : - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u></p>	<p>ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel : - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u></p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>(disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).</p> <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>(disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).</p> <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>
<p>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie) - soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m - soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins 3,00 m de chacune des limites latérales. <p>La distance en tout point de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,00 m.</p> <p>Les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas 3,50 m. La distance en tout point de la construction par rapport à la limite sur laquelle elles ne sont pas</p>	<p>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie) - soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m - soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins 3,00 m de chacune des limites latérales. <p>La distance en tout point de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,00 m.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>implantées, sera d'au moins 3,00 m.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	 <p>Les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas 3,50 m. La distance en tout point de la construction par rapport à la limite sur laquelle elles ne sont pas implantées, sera d'au moins 3,00 m.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., <p>Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>
<p>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>ANNEXES Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdits.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p>MATÉRIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur : - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.</p> <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives et le blanc sont interdits.</p> <p>CLÔTURES Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres,</p>	<p>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant de façon harmonieuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en respectant les règles de composition, les proportions, la pente des toits, les matériaux et les couleurs existantes - par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine : sont autorisées les constructions d'habitation d'architecture avec verre, métal, bois et autres matériaux d'architecture contemporaine. <p>ANNEXES Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdites. Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes et disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés. La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.</p> <p>Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres.</p> <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 – RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 – RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 – RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023</p> <p>Les extensions de toiture sont autorisées dans le cas où elles s'insèrent de façon homogène et harmonieuse avec le bâtiment d'origine.</p> <p>MATÉRIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit. <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives sont interdites. Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018</p> <p>Les fenêtres pourront être de couleur blanche.</p> <p>ELEMENTS PARTICULIERS DES FAÇADES Les teintes de couleurs vives sont interdites pour les ouvertures.</p> <p>CLÔTURES Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres, - Le mur plein est autorisé dans le cas où les propriétés limitrophes disposent également d'un mur plein, - Le mur bahut est autorisé pour une hauteur maximum de 40cm, La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les 1m60. <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
<p>ARTICLE UB 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé :</p> <p>Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.</p> <p>Constructions à usage de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.</p> <p>Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,</p> <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier :</p>	<p>ARTICLE UB 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé :</p> <p>Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.</p> <p>Constructions à usage de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.</p> <p>Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,</p> <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier :</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>- 1 place de stationnement par chambre, - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils. A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>	<p>- 1 place de stationnement par chambre, - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils. A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>
<p>ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,60.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p>	<p>ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,60.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p> <p>Supprimé.</p>
<p>ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - industriel, - agricole. b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. e) Les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs. f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : 	<p>ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - industriel, - agricole. b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. e) Les Habitations Légères de Loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs. f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. 	<ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. <p>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</p>
<p>ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p>	<p>ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p>
<p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>
<p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p>	<p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p>
<p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p>	<p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p>
<p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p>	<p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p>
<p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). 	<p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).
<p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p>	<p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p>
<p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité</p>	<p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>
<p>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 4,00 m, - soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins 4,00 m de chacune des limites latérales. <p>La distance en tout point de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 4,00 m.</p> <p>Les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas 3,50 m.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 4,00 m, - soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins 4,00 m de chacune des limites latérales. <p>La distance en tout point de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 4,00 m.</p> <div data-bbox="842 1496 1375 1832" data-label="Diagram"> </div> <p>Les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas 3,50 m.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>ANNEXES Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdits.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p>MATERIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur : - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.</p> <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives et le blanc sont interdits.</p> <p>CLOTURES Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>ANNEXES Les abris métalliques et Les constructions précaires sont interdites. Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes et disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés. La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.</p> <p>Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 – RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 – RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 – RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023</p> <p>MATERIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur : - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.</p> <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives sont interdites. Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018</p> <p>Les fenêtres pourront être de couleur blanche.</p> <p>CLOTURES Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à</p>

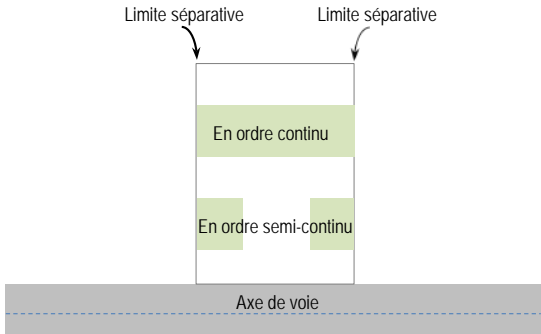
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres.</p> <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
<p>ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé :</p> <p>Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.</p> <p>Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.</p> <p>Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,</p> <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par chambre, - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, <p>Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.</p> <p>Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>	<p>ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé :</p> <p>Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.</p> <p>Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.</p> <p>Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,</p> <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par chambre, - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, <p>Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.</p> <p>Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>
<p>ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements</p>	<p>ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.	de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.
<p>ARTICLE UE – CARACTERISTIQUE DE LA ZONE</p> <p>Zone réservée aux équipements collectifs (publics ou privés).</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome, destinée à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).</p>	<p>Supprimé.</p> <p>ARTICLE UE – CARACTERISTIQUE DE LA ZONE</p> <p>Zone réservée aux équipements collectifs (publics ou privés).</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UEa correspondant à un secteur en assainissement autonome, destinée à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...), - un secteur UEc correspondant à un secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services.
<p>ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.</p>	<p>ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En dehors du secteur UEa, les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé), b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON, d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques. f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone. <p>En secteur UEa les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...), b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur 	<p>ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>En dehors du secteur UEa et du secteur UEc, les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) les constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé)- b) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c) les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON surface de plancher, d) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. e) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques. f) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone. <p>En secteur UEa les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...), b) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON,</p> <p>d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.</p> <p>f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.</p>	<p>c) les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON surface de plancher,</p> <p>d) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>e) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.</p> <p>f) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.</p> <p>En secteur UEc, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles ne soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :</p> <p>a) les constructions dont l'usage est lié à l'accueil d'équipements collectifs,</p> <p>b) les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux,</p> <p>c) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>d) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,</p> <p>e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,</p> <p>f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.</p>
<p>ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En secteur UEa : Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la</p>	<p>ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En secteur UEa et UEc : Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p>	<p>filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p>
<p>ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels³, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la</p>	<p>ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>En secteur UEc, toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport au cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m de recul pour créer une bande tampon. <p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels¹,</p>

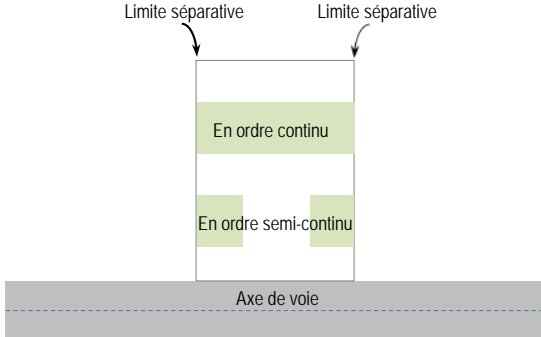
³ Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>construction.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
<p>ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.</p> <p>Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.</p> <p>Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 
<p>ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de</p>	<p>ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>	<p>l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p> <p>En secteur UEc : Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voies et des accès devra privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.</p>
<p>ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>En secteur UEa, le C.O.S. est fixé à 0,40.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Il est non réglementé ailleurs.</p>	<p>ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</p> <p>En secteur UEa, le C.O.S. est fixé à 0,40.</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Il est non réglementé ailleurs.</p> <p>Supprimé.</p>
<p>ARTICLE UgV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UgV2 est interdite.</p>	<p>ARTICLE UgV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UgV2 est interdite.</p> <p>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</p>
<p>ARTICLE UgV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Toute construction générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p>	<p>ARTICLE UgV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Toute construction générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE Toute construction doit être alimentée en électricité dans des</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.</p> <p><i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</i></p>
<p>ARTICLE UgV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.</p>	<p>ARTICLE UgV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.</p> <div data-bbox="874 846 1417 1189" data-label="Diagram"> </div>
<p>ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.</p>	<p>ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement</p>	<p>ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement</p>

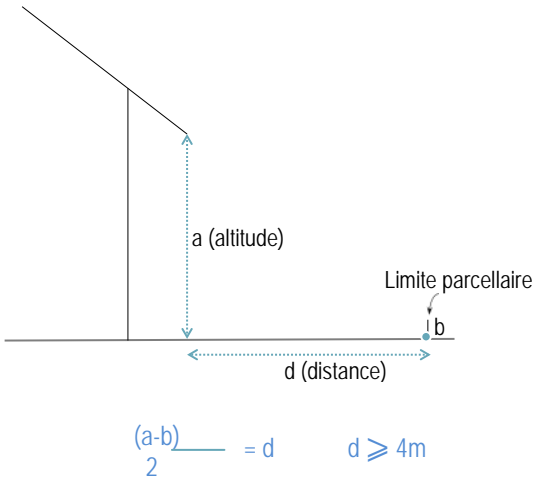
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p>	<p>situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p>
<p>ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension 	<p>ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension

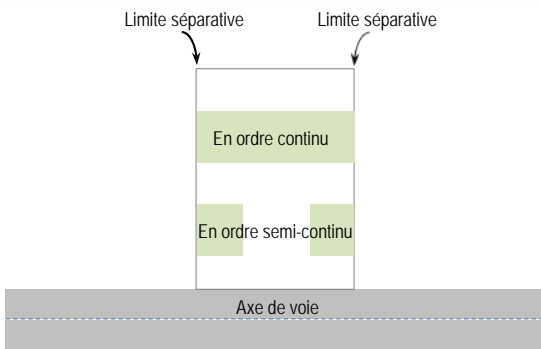
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 
<p>ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>	<p>ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.</p> <p>A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.</p>
<p>ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.</p>	<p>ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type</p>	<p>ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>séparatif. Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire. Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.</p> <p style="text-align: center;">ELECTRICITE</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">DECHETS MENAGERS</p> <p>Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>séparatif. Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire. Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p style="text-align: center;">j) ELECTRICITE</p> <p>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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p> <p style="text-align: center;">DECHETS MENAGERS</p> <p>Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.</p> <p>Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p>	<p>ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.</p> <p>Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p> <div data-bbox="874 712 1417 1059" data-label="Diagram"> </div>
<p>ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2 ci-dessous, - industriel, - agricole. Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs. Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. 	<p>ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2 ci-dessous, - industriel, - agricole. Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs. Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>

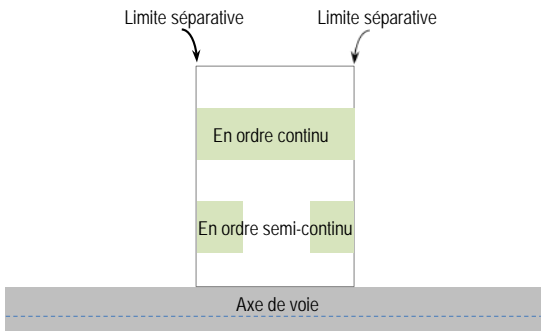
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p> <p>RESEAUX DIVERS La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.</p>
<p>ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>L'implantation en semi-continuité est autorisée. Dans le cas où il n'y a pas continuité, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>L'implantation en semi-continuité est autorisée. Dans le cas où il n'y a pas continuité, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>  <p style="text-align: center;"> $\frac{(a-b)}{2} = d \quad d \geq 4m$ </p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	 <p>Le diagramme illustre un bâtiment rectangulaire sur un axe de voie. Deux limites séparatives sont indiquées par des flèches au-dessus du bâtiment. Le bâtiment est divisé en deux sections : une section supérieure hachurée en vert clair, étiquetée 'En ordre continu', et une section inférieure hachurée en vert foncé, étiquetée 'En ordre semi-continu'. L'axe de voie est représenté par une ligne horizontale à la base du bâtiment.</p>
<p>ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>ANNEXES Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdits.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.</p> <p>MATERIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur : - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.</p> <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives et le blanc sont interdits.</p> <p>CLOTURES Hormis en secteur 1AUf : Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres. Les bardages métalliques bruts sont interdits. En secteur 1AUf : Les clôtures seront constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,40 m. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>	<p>ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>ANNEXES Les abris métalliques et les constructions précaires sont interdits.</p> <p>TOITURES Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées. Les matériaux translucides sont autorisés. Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1006 – RAL 1007 – RAL 1017 – RAL 1034 – RAL 2000 – RAL 2001 – RAL 2002 – RAL 2009 – RAL 2010 – RAL 2011 – RAL 2012 – RAL 3012 – RAL 3013 – RAL 3014 – RAL 3016 – RAL 8001 – RAL 8004 – RAL 8023</p> <p>La couverture des abris bois en kit doit être de la même couleur que celle du bâtiment principal.</p> <p>MATERIAUX APPARENTS Sont interdits pour un usage extérieur : - les bardages métalliques bruts, - tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.</p> <p>COULEURS DES FAÇADES Les couleurs vives sont interdites. Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades. Le nuancier des teintes autorisées est le suivant : RAL 1013 – RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018</p> <p>Les fenêtres pourront être de couleur blanche.</p> <p>CLOTURES Hormis en secteur 1AUf : Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal, - soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,60 mètres, - soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètres.</p> <p>Les bardages métalliques bruts sont interdits.</p> <p>En secteur 1AUf : Les clôtures seront constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,40 m.</p> <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p>
<p>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.</p> <p>Les espaces communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.</p> <p>Pour les opérations supérieures à 20 lots pour les lotissements ou 20 logements pour les groupes d'habitation, il est fait obligation de réaliser des espaces communs représentant 20% au moins de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant aménagé en square ou aire de jeux.</p> <p>En secteur 1AUf : la moitié au moins des boisements de qualité existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée.</p>	<p>ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.</p> <p>Les espaces communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.</p> <p>Pour les opérations supérieures à 20 lots pour les lotissements ou 20 logements pour les groupes d'habitation, il est fait obligation de réaliser des espaces communs représentant 20% au moins de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant aménagé en square ou aire de jeux.</p> <p>Concernant la zone « Le Bourg et Neuf Fonds » : Pour des raisons environnementales et hydrauliques chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de 35%. Sont exclus dans ce coefficient de pleine terre, les espaces verts de type parking alvéolé...</p> <p>En secteur 1AUf : la moitié au moins des boisements de qualité existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée.</p>
<p>ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Cependant si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (art. L.123-1-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p>	<p>ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DU SOL (C.O.S)</p> <p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Cependant si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (art. L.123-1-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>Toutefois, un dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable et pour les logements locatifs sociaux. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.</p> <p>Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p> <p>Supprimé.</p>

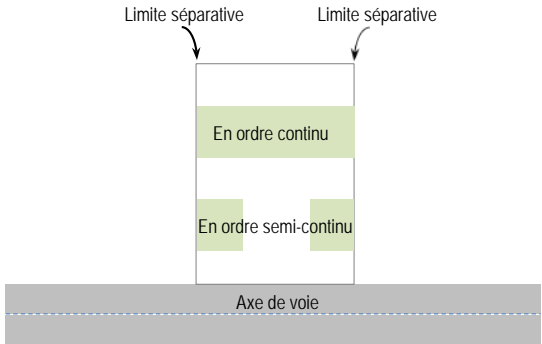
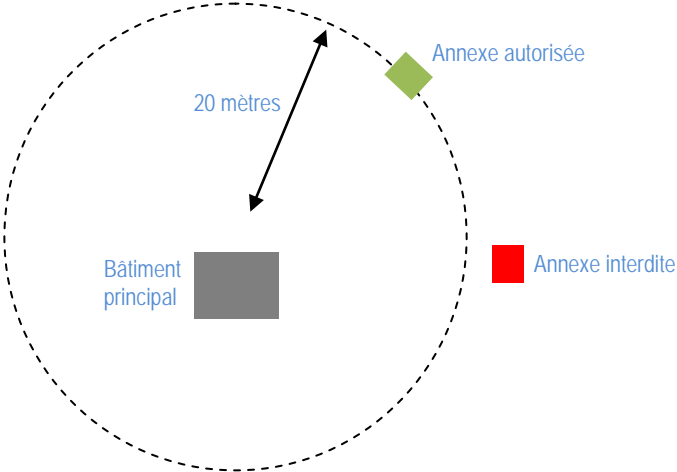
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ARTICL 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - agricole. b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs, f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. 	<p>ARTICL 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - agricole. b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes. c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation. d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs, f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les installations d'élimination de déchets, - les parcs d'attraction ouverts au public. <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE 1AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel : - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation,</p>	<p>ARTICLE 1AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Concernant les dispositifs de traitement individuel : - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation,</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p>	<p>lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis. Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé. En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p> <p>DECHETS MENAGERS Les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers, implanté conformément aux dispositions de l'article 6 ou incorporé au volume de la construction.</p> <p>RESEAUX DIVERS La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.</p>
<p>ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p>	<p>ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p> 

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.</p>	<p>ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à</p>	<p>ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les constructions existantes</u> : l'évacuation des eaux et matières usées non <u>traitées</u> est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - <u>Pour les constructions neuves</u> : l'évacuation des eaux et matières usées <u>traitées</u> est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux <u>uniquement si les exutoires sont pérennes</u> (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p>	<p>l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>RESEAUX DIVERS La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.</p>
<p>ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. <div data-bbox="874 1267 1417 1608" style="text-align: center;"> </div>
<p>ARTICLE 2AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2y est interdite.</p>	<p>ARTICLE 2AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2y est interdite.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE 2AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite</p>	<p>ARTICLE 2AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT EAU POTABLE Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p>	<p>publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>ASSAINISSEMENT Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.</p> <p>Concernant les dispositifs de traitement individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. - Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999). <p>Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.</p> <p>ELECTRICITE 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.</p> <p>RESEAUX DIVERS <i>La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements pour les opérations nouvelles devront être réalisés en souterrain.</i></p>
<p>ARTICLE 2 AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>ARTICLE 2 AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>

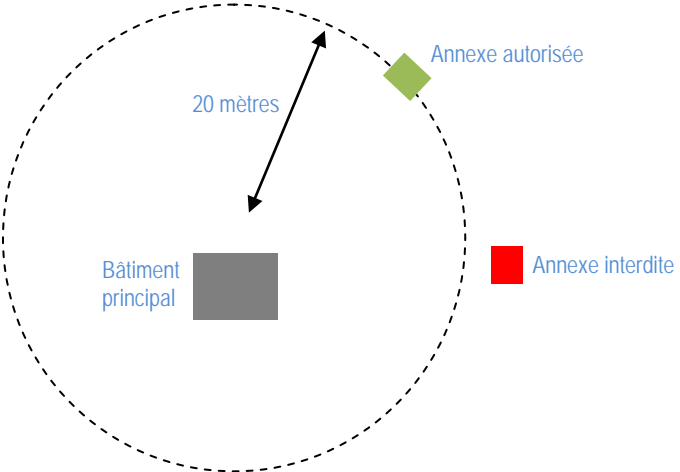
Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	
<p>ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.</p>	<p>ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.</p> <p><i>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</i></p>
<p>ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. 	<p>ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole ; c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 250 m², dans la limite de 30% de la surface de l'existant s'appliquant à la surface de la construction mentionnée au permis de construire initial ; d) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant ;  <ul style="list-style-type: none"> e) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
<p>ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>
<p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels⁴, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.</p> <p>Des dispositions particulières sont applicables le long de la RD 1215^{E1} (application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) :</p> <p>Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1215^{E1}.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public . - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. <p>Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD 1215^{E1} sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels⁵, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.</p> <p>Des dispositions particulières sont applicables le long de la RD 1215^{E1} (application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) :</p> <p>Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1215^{E1}.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public . - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. <p>Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD 1215^{E1} sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments annexes dont les piscines, - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>
<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à 50 m² pour les garages et les abris de jardins à et 80 m² pour les piscines, - pour l'extension de bâtiments existants à vocation

⁴ Un oriel est une avancée en [encorbellement](#) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

⁵ Un oriel est une avancée en [encorbellement](#) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande (surface de l'existant s'appliquant à la surface de la construction mentionnée au permis de construire initial).</p>
<p>ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</i></p> <p>La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les autres bâtiments. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).</p>	<p>ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</i></p> <p>La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les autres bâtiments. La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres.</p> <p>Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 3m50.</p> <p>Cette disposition n'est pas appliquée Ces dispositions ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silo, etc...).</p>
<p>ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article N 2.</p>	<p>ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article N 2.</p> <p>Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.</p>
<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>En dehors des secteurs Np et Ni, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :</p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.</p> <p>b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande. • L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m². • Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles ou sylvicoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole ou sylvicole environnante. • Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants : <ul style="list-style-type: none"> - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration, - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante. 	<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>En dehors des secteurs Np et Ni, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :</p> <p>g) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.</p> <p>h) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande. • Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles ou sylvicoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole ou sylvicole environnante. • Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants : <ul style="list-style-type: none"> - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration, - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante. - L'extension des bâtiments existants. Les extensions de constructions agricoles, dans la

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>- les bâtiments annexes des constructions existantes lorsqu'ils constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.</p> <p>c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.</p> <p>h) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</p> <p>i) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,</p> <p>j) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.</p>	<p>mesure où elles ne compromettent par le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².</p> <p>- les bâtiments annexes des constructions existantes lorsqu'ils constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.</p> <p>- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra pas excéder 250 m², dans la limite de 30% de la surface de l'existant s'appliquant à la surface de la construction mentionnée au permis de construire initial ;</p> <p>- les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 m autour du bâtiment existant à usage d'habitation</p>
	 <p>Le diagramme illustre la zone de 20 mètres autour d'un bâtiment principal. Un bâtiment principal (carré gris) est au centre d'un cercle pointillé de 20 mètres de rayon. Une annexe autorisée (carré vert) est située à l'intérieur de ce cercle, tandis qu'une annexe interdite (carré rouge) est située à l'extérieur.</p>
	<p>i) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>j) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>k) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>l) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>m) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>n) Les défrichements nécessités par les besoins de</p>

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
	<p>l'exploitation agricole ou sylvicole.</p> <p>o) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</p> <p>p) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,</p> <p>q) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.111-22) sans changement de destination.</p>
<p>ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels⁶, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. 	<p>ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques. <p>Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels⁷, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., - pour les bâtiments annexes dont les piscines, - pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
<p>ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants. Elle est alors fixée à 50 m² pour les garages et abris de jardin et à 80 m² pour les piscines, - pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande, (surface de l'existant s'appliquant à la surface de la construction mentionnée au permis de construire initial).

⁶ Un oriel est une avancée en [encorbellement](#) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

⁷ Un oriel est une avancée en [encorbellement](#) aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Rédaction avant modification n°4	Rédaction après modification n°4
<p>ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m.</p>	<p>ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m.</p> <p>La hauteur des extensions aux constructions existantes à usage d'habitations ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 3m50.</p>

7. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 5B) DU P.L.U.

La présente modification amène à actualiser les pièces graphiques du PLU.

Il s'agit :

- De mettre à jour le **plan de zonage** de la partie Nord de la commune,
- De mettre à jour le **plan de zonage** de la partie Sud de la commune,
- De mettre à jour la **légende**.

➔ cf. plans pages suivantes

Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC PLAN LOCAL D'URBANISME

5b - REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

Partie Nord
Modification n°4
en cours

Echelle 1 / 5000

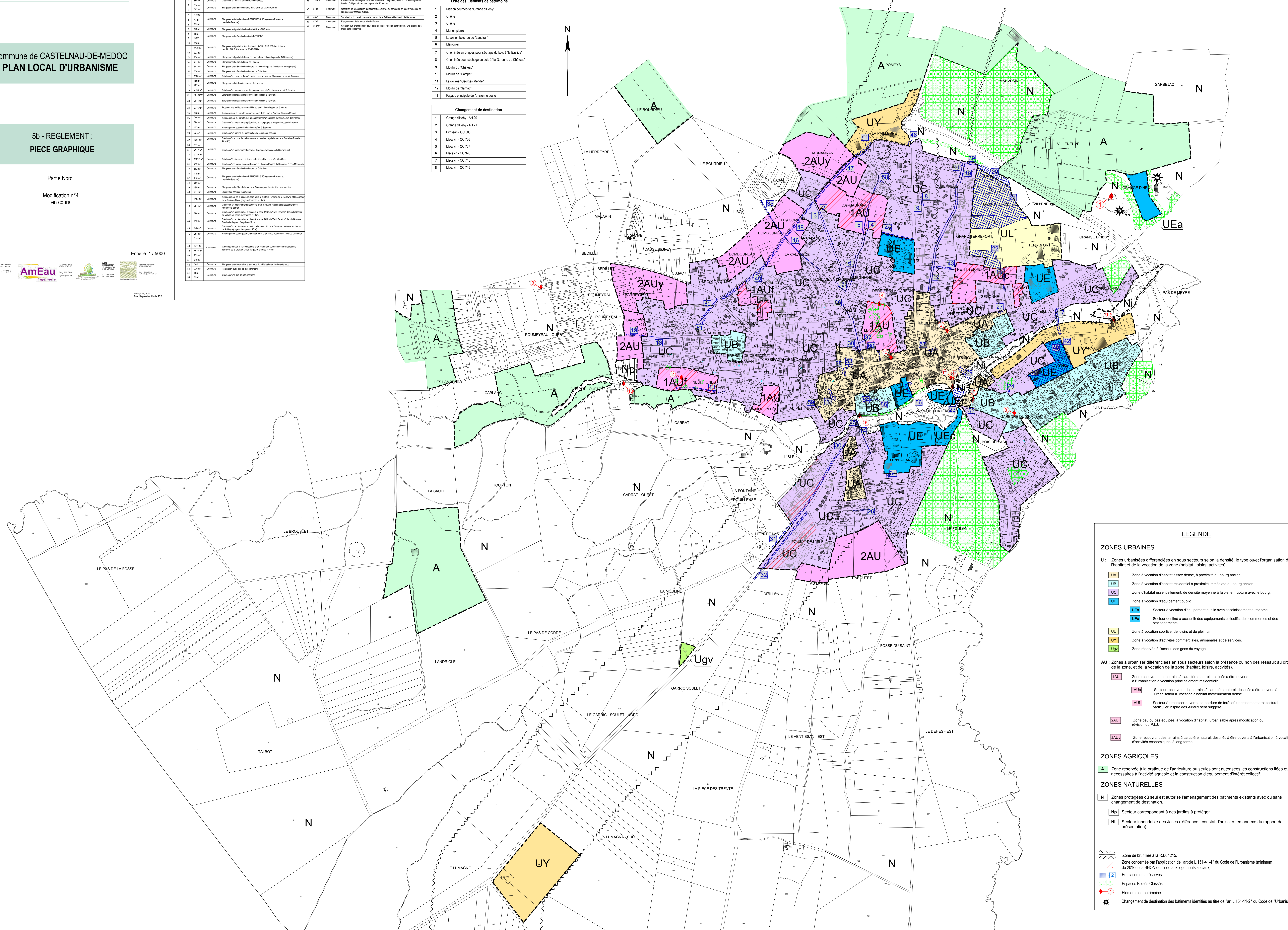


Date: 02/11/17
Etat: Révisé - 14/09/2017

Liste des Engagements Réservés			
1	8504	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
2	3004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
3	3004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
4	4004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
5	4004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
6	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
7	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
8	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
9	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
10	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
11	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
12	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
13	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
14	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
15	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
16	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
17	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
18	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
19	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
20	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
21	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
22	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
23	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
24	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
25	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
26	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
27	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
28	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
29	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
30	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
31	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
32	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
33	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
34	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
35	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
36	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
37	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
38	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
39	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
40	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
41	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
42	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
43	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
44	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
45	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
46	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
47	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
48	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
49	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives
50	1004	Commune	Création d'un centre d'activités sportives

Liste des Éléments de patrimoine		
1		Maison bourgeoise "Orange d'Éthy"
2		Oratoire
3		Oratoire
4		Mur en pierre
5		Lavoir en bois rue de "Lardion"
6		Maronier
7		Cheminée en briques pour séchage du bois à "La Bastide"
8		Cheminée pour séchage du bois à "La Garonne du Château"
9		Moulin du "Château"
10		Moulin du "Campet"
11		Lavoir rue "Georges Mendès"
12		Moulin de "Sarrac"
13		Facès principal de l'ancienne poste

Changement de destination		
1		Grange d'Éthy - Art 20
2		Grange d'Éthy - Art 20
3		Église - OC 508
4		Macavin - OC 736
5		Macavin - OC 737
6		Macavin - OC 976
7		Macavin - OC 745
8		Macavin - OC 745



LEGENDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA** Zone à vocation d'habitat assez dense, à proximité du bourg ancien.
- UB** Zone à vocation d'habitat résidentiel à proximité immédiate du bourg ancien.
- UC** Zone d'habitat essentiellement, de densité moyenne à faible, en rupture avec le bourg.
- UE** Zone à vocation d'équipement public.
- UEa** Secteur à vocation d'équipement public avec assainissement autonome.
- UEc** Secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des stationnements.
- UL** Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air.
- UY** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.
- Ugv** Zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

AU : Zones à urbaniser différenciées en sous secteurs selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone, et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- 1AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUc** Secteur recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat moyennement dense.
- 1AUf** Secteur à urbaniser ouverte, en bordure de forêt ou un traitement architectural particulier inspiré des Arbres sera suggéré.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.
- 2AUy** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long terme.

ZONES AGRICOLES

- A** Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et la construction d'équipement d'intérêt collectif.

ZONES NATURELLES

- N** Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.
- Np** Secteur correspondant à des jardins à protéger.
- Ni** Secteur inondable des Jallies (référence : constat d'inondation, en annexe du rapport de présentation).

Autres symboles :

- 2** Emplacements réservés
- ES** Espaces Bosés Classés
- 1** Éléments de patrimoine
- *** Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Liste des Emplacements Réservés			
1	3504*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
2	3505*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
3	3506*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
4	4304*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
5	4305*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
6	4306*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
7	4307*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
8	4308*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
9	4309*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
10	4310*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
11	4311*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
12	4312*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
13	4313*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
14	4314*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
15	4315*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
16	4316*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
17	4317*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
18	4318*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
19	4319*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
20	4320*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
21	4321*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
22	4322*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
23	4323*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
24	4324*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
25	4325*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
26	4326*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
27	4327*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
28	4328*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
29	4329*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
30	4330*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
31	4331*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
32	4332*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
33	4333*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
34	4334*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
35	4335*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
36	4336*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
37	4337*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
38	4338*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
39	4339*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
40	4340*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
41	4341*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
42	4342*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
43	4343*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
44	4344*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
45	4345*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
46	4346*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
47	4347*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
48	4348*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
49	4349*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
50	4350*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
51	4351*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
52	4352*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
53	4353*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
54	4354*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
55	4355*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
56	4356*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
57	4357*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
58	4358*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
59	4359*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays
60	4360*	Communaux	Création d'un parking d'entrée de pays

LEGENDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA** Zone à vocation d'habitat assez dense, à proximité du bourg ancien.
- UB** Zone à vocation d'habitat résidentiel à proximité immédiate du bourg ancien.
- UC** Zone d'habitat essentiellement, de densité moyenne à faible, en rupture avec le bourg.
- UE** Zone à vocation d'équipement public.
- UEA** Secteur à vocation d'équipement public avec assainissement autonome.
- UEC** Secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des stationnements.
- UL** Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air.
- UV** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.
- UVp** Zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

AU : Zones à urbaniser différenciées en sous secteurs selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone, et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités).

- 1AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUC** Secteur recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat moyennement dense.
- 1AUF** Secteur à urbaniser ouvert, en bordure de forêt ou un traitement architectural particulier inspiré des Atréaux sans support.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisée après modification ou révision du P.L.U.
- 2AUV** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long terme.

ZONES AGRICOLES

- A** Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et la construction d'équipement collectif.

ZONES NATURELLES

- N** Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.
- Np** Secteur correspondant à des jardins à protéger.
- Ni** Secteur innondable des Jalles (référence : constat d'huissier, en annexe du rapport de présentation).

Zone de brut liée à la R.D. 1215.
 Zone concernée par l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme (minimum de 20% de la SHON destinée aux logements sociaux).
 Emplacements réservés.
 Espaces Boisés Classés.
 Éléments de patrimoine.
 Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.



Changement de destination	
1	Grange d'Heby - AH 20
2	Grange d'Heby - AH 21
3	Eysieau - OC 508
4	Macavin - OC 736
5	Macavin - OC 737
6	Macavin - OC 976
7	Macavin - OC 745
8	Macavin - OC 745

Liste des Éléments de patrimoine	
1	Maison bourgeoise "Grange d'Heby"
2	Chêne
3	Chêne
4	Mur en pierre
5	Lavoir en bois rue de "L'Andran"
6	Mansarde
7	Cheminée en briques pour séchage du bois à "la Bastide"
8	Cheminée pour séchage du bois à "la Grange du Château"
9	Moulin du "Château"
10	Moulin du "Campat"
11	Lavoir rue "Georges Mendel"
12	Moulin de "Sernac"
13	Facès principale de l'ancien poste

Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC
PLAN LOCAL D'URBANISME

5b - REGLEMENT :
PIECE GRAPHIQUE

Partie Sud

Modification n°4

en cours

AVANT modification n°4

APRES modification n°4

LEGENDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA** Zone à vocation d'habitat assez dense, à proximité du bourg ancien.
- UB** Zone à vocation d'habitat résidentiel à proximité immédiate du bourg ancien.
- UC** Zone d'habitat essentiellement, de densité moyenne à faible, en rupture avec le bourg.
- UE** Zone à vocation d'équipement public.
- UEa** Secteur à vocation d'équipement public avec assainissement autonome.
- UL** Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air.
- UY** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.
- Ugv** Zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

AU : Zones à urbaniser différenciées en sous secteurs selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone, et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités).

- 1AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUc** Secteur recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat moyennement dense.
- 1AUf** Secteur à urbaniser ouverte, en bordure de forêt où un traitement architectural particulier, inspiré des Airiaux sera suggéré.
- 1AUy** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerce, de services) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.
- 2AUy** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long terme.

ZONES AGRICOLES

A Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et la construction d'équipement d'intérêt collectif.

ZONES NATURELLES

N Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

- Np** Secteur correspondant à des jardins à protéger.
- Ni** Secteur inondable des Jalles (référence : constat d'huissier, en annexe du rapport de présentation).

- Zone de bruit liée à la R.D. 1215.
- Zone concernée par l'application de l'article L.123-2 d) du Code de l'Urbanisme (minimum de 20% de la SHON destinée aux logements sociaux)
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Eléments de patrimoine

LEGENDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA** Zone à vocation d'habitat assez dense, à proximité du bourg ancien.
- UB** Zone à vocation d'habitat résidentiel à proximité immédiate du bourg ancien.
- UC** Zone d'habitat essentiellement, de densité moyenne à faible, en rupture avec le bourg.
- UE** Zone à vocation d'équipement public.
- UEa** Secteur à vocation d'équipement public avec assainissement autonome.
- UEc** Secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des stationnements.
- UL** Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air.
- UY** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.
- Ugv** Zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

AU : Zones à urbaniser différenciées en sous secteurs selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone, et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités).

- 1AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.
- 1AUc** Secteur recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat moyennement dense.
- 1AUf** Secteur à urbaniser ouverte, en bordure de forêt où un traitement architectural particulier, inspiré des Airiaux sera suggéré.
- 2AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.
- 2AUy** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long terme.

ZONES AGRICOLES

A Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et la construction d'équipement d'intérêt collectif.

ZONES NATURELLES

N Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

- Np** Secteur correspondant à des jardins à protéger.
- Ni** Secteur inondable des Jalles (référence : constat d'huissier, en annexe du rapport de présentation).

- Zone de bruit liée à la R.D. 1215.
- Zone concernée par l'application de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme (minimum de 20% de la SHON destinée aux logements sociaux)
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Eléments de patrimoine
- Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

8. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 4B) DU P.L.U.

La présente modification amène à actualiser les OAP du PLU.

Il s'agit de mettre à jour les OAP concernant les lieux-dits :

- Lieu-dit Le Bourg,
- Lieu-dit Barreyre,
- Lieu-dit Neuf Fonds,
- Lieu-dit Moulin Foulon,
- Lieu-dit Petit Terrefort,
- Lieu-dit Darnauran,
- Lieu-dit Peyrères,
- A l'échelle de la ville.

Il s'agit d'ajouter une OAP concernant les lieux-dits :

- Les sables,
- Près-du-Château.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°4

4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DES PROJETS SUR LE SITE NATURA 2000

4.1.1 Présentation du site Natura 2000 Marais du Haut Médoc

Sources : DREAL Aquitaine, DOCOB Marais du Haut Médoc

Le territoire de Castelnau-de-Médoc ne comprend aucun site Natura 2000. Néanmoins, il existe une relation fonctionnelle vers le site Marais du Haut Médoc (FR7200683) via le réseau hydrographique. Le DOCOB pour ce site a été validé en 2012. Les tableaux suivants présentent les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Lors de l'élaboration du diagnostic réalisé sur le périmètre d'étude, les inventaires ont identifié la présence d'un habitat d'intérêt communautaire présent sur la commune (91F0). Quatre espèces d'intérêt communautaire ont également été observées : le Damier de la Succise, le Chabot, la Lamproie de Planer et la Lamproie ammocète.

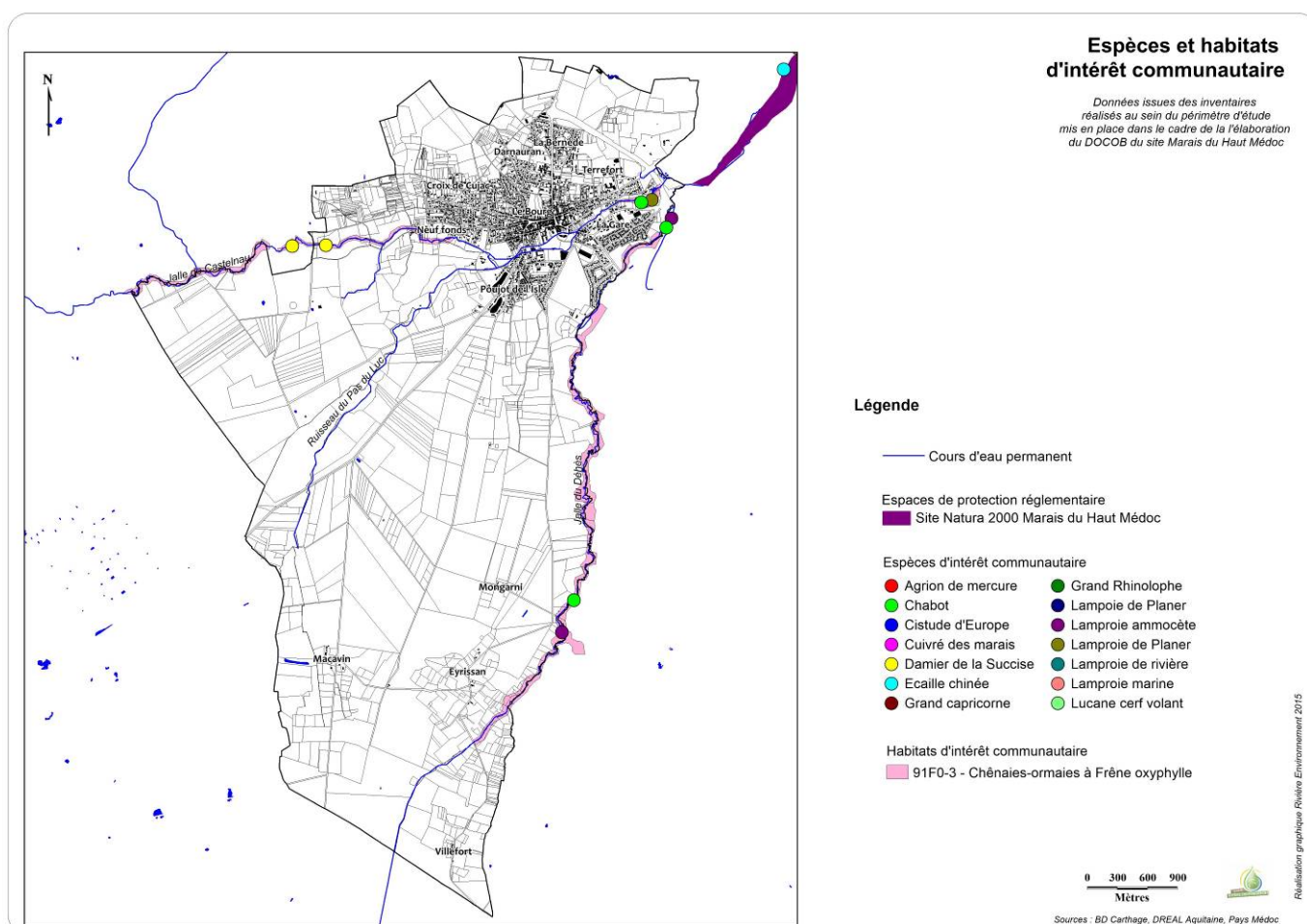


Tableau 1 : Habitats d'Intérêt Communautaire du site Natura 2000 Marais du Haut Médoc

Code Natura 2000	Habitat d'Intérêt Communautaire
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
91E0*	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)

***Habitats prioritaires (en gras)** : habitats en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Tableau 2 : Espèces d'Intérêt Communautaire présentes sur le site Natura 2000 Marais du Haut Médoc

Code Natura 2000	Nom commun	Nom scientifique
1356	Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola</i>
1355	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>
1102	Grande alose	<i>Alosa alosa</i>
1220	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>
1607	Angélique à fruits variables*	<i>Angelica heterocarpa</i>

***Espèces prioritaires (en gras)** : espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

4.1.2 Analyse des incidences

Cette analyse se fera au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné. Ainsi, les modifications du PLU ne devront pas rentrer en contradiction mais devront être compatibles avec l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir les habitats naturels et maintenir les espèces à long terme. En cas d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000, les mesures prises par le PLU devront les prendre en compte et évoluer pour les supprimer ou les atténuer.

Le site Natura 2000 n'étant pas sur le territoire communal, aucune incidence directe ne pourra survenir. Aussi, seules les incidences indirectes seront étudiées. Afin d'assurer de l'exhaustivité de l'analyse, chaque point de la modification sera mis en confrontation avec les enjeux du site Natura 2000.

La carte qui suit est le résultat de la superposition entre le zonage du PLU modifié et le site Natura 2000. Les évolutions ayant une influence sur le site Natura 2000, c'est-à-dire en connexion via le réseau hydrographique sont localisées sur la carte (points 2, 4, 8, 9, 10 et 22). Seuls les points 13, 18 et 19 ne sont pas localisés car concernant l'ensemble des secteurs de la commune situés à proximité de cours d'eau.

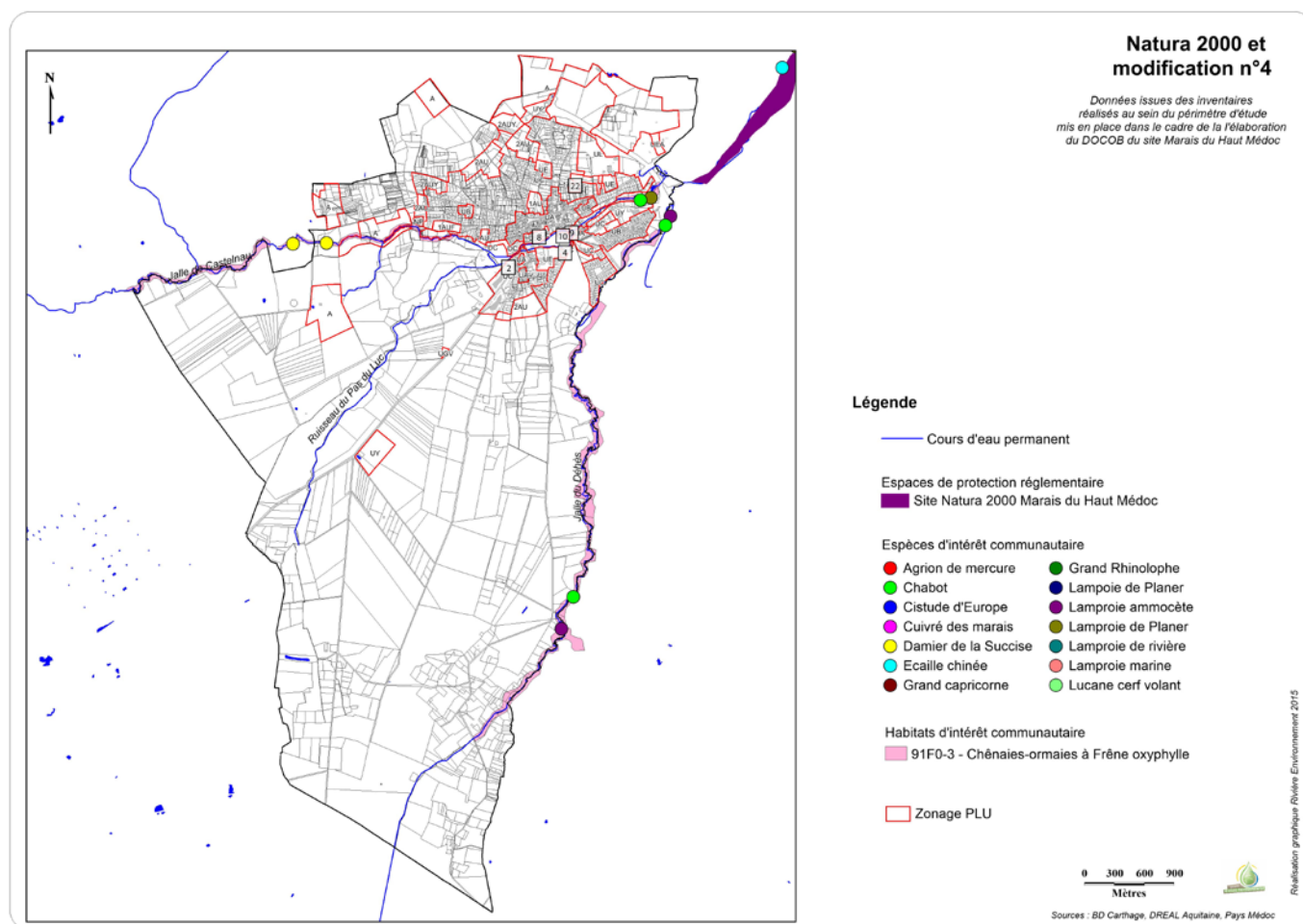


Tableau 3 : Modification n°4 – Evolution du règlement graphique et analyse des incidences sur le site Natura 2000

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Propositions de mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
Point 1 : Création de l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste	-	-	-	-
Point 2 : Reclassement certains lotissements aujourd'hui réalisés en zone UC (actuellement en zone AU ou 1AUc ou 1AUf)	Oui pour la partie Nord du lotissement « Les Sadons du Poujot » via la Jalle de Castelnau Non pour les autres secteurs	Espaces urbanisés Assainissement collectif	Aucune incidence significative supplémentaire sur le site Natura 2000 du fait que les zones sont déjà aménagées	-
Point 3 : Reclassement la façade de la zone 2AU du secteur de Bombouneau, sur la route de la Croix de Cujac, en zone UC	Non	-	-	-

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Propositions de mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
Point 4 : Classer les parcelles n° AR130, AR251, AR252, AR253, AR254, AR255, AR256, AR257 en zone UEc, créée par la présente modification	Oui via la Jalle de Castelnaud	Parcelles AR257, AR253 imperméabilisées sur 90% de leur surface Parcelles AR256, AR252, AR255, AR251, AR254 déjà fortement remaniées et aménagées Parcelle AR130 : boisement de feuillus Ripisylve le long de la Jalle quasi-inexistante sur le linéaire de la zone aménagée : absence du maintien des berges et d'épuration des eaux allant vers le cours d'eau	Aménagement déjà réalisés entraînant une forte imperméabilisation des sols liée à la présence de parking Possibilité d'imperméabiliser la parcelle AR130 entraînant une augmentation des quantités ruisselées allant directement vers la Jalle Absence de bande tampon sur l'ensemble de la zone	Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux Mise en place d'une bande tampon d'une bande tampon à minima de 10 mètres par rapport au cours d'eau La révision du PLU devra réfléchir à l'évolution de cette zone avec la restitution de la parcelle AR130 en zone naturelle N et la possibilité de renforcer la ripisylve et de la classer en EBC.
Point 5 : Identifier les arbres à conserver dans la zone 1AUF de Les Neufs Fonds et la zone 1AU du Bourg, et les classer en Espace Boisé Classé	Non	-	-	-
Point 6 : Reclasser une partie de la zone 1AU de Darnauran en zone 2AU, et le secteur 1AUy en secteur 2AUy	Non	-	-	-
Point 7 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N	Non	-	-	-
Point 8 : Créer de nouveaux emplacements réservés	Non pour les ER n°1, 28, 47 Oui pour l'ER n°56 et ER 58	Pelouses de parc et feuillus	Possibilité d'imperméabiliser ce secteur entraînant une augmentation des quantités ruisselées allant directement vers la Jalle	ER n°56 : maintien de la bande tampon et du classement de la ripisylve Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux Mise en place d'une bande tampon d'une bande tampon à minima de 10 mètres par rapport au cours d'eau Conserver le caractère boisé du lieu dans l'aménagement du parking Mise en place d'un talus le long

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Propositions de mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
				du secteur aménagé permettant de freiner les ruissellements et de filtrer les effluents via le réseau racinaire de la ripisylve existante ER n°58 : le cheminement ne devra ni être cimenté, ni bitumé pour respecter le caractère des lieux
Point 9 : Supprimer ou réduire certains emplacements réservés	Oui pour l'ER n°23	Prairies localisées à la confluence entre deux cours d'eau de la commune	Possibilité d'imperméabiliser ce secteur entraînant une augmentation des quantités ruisselées allant directement vers la Jalle Absence de bande tampon sur l'ensemble de la zone ER englobant également la ripisylve	Aménagements légers sans imperméabilisation Mise en place d'une bande tampon d'une bande tampon à minima de 10 mètres par rapport au cours d'eau Le classement de la ripisylve en Espaces Boisés Classés sera également à étudier lors de la révision du PLU.
Point 10 : Reclassez la parcelle n°AP191 en zone UEc	Oui	Prairies localisées à la confluence entre deux cours d'eau de la commune	Possibilité d'imperméabiliser ce secteur entraînant une augmentation des quantités ruisselées allant directement vers la Jalle Bande tampon existante mais possibilité de disparition en cas d'aménagement lourd sur l'ER n°23	Mise en place d'un talus le long du secteur aménagé permettant de freiner les ruissellements et de filtrer les effluents via le réseau racinaire de la ripisylve existante Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux Le classement de la ripisylve en Espaces Boisés Classés lors de la révision du PLU sera également à étudier.

Tableau 4 : Modification n°4 – Evolution du règlement écrit et analyse des incidences sur le site Natura 2000

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
Point 11 : Reprendre le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser afin d'insérer de nouvelles prescriptions architecturales	-	-	-	-
Point 12 : Reprendre le règlement écrit afin de compléter les prescriptions relatives aux eaux pluviales	Oui via les eaux de ruissellement	-	Incidences positives : contribution à améliorer la qualité des eaux rejetées vers les milieux naturels	-
Point 13 : Considérer l'obligation	Oui pour les	-	Incidences liées à la	Sans objet dans le PLU

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
réglementaire qui consiste à devoir enfouir l'ensemble des réseaux pour les nouvelles opérations	secteurs situés à proximité de cours d'eau		phase chantier : risque d'interférence avec les eaux superficielles	
Point 14 : Améliorer la compréhension de l'article 7 concernant les notions de continuité, de semi-continuité et de discontinuité	-	-	-	-
Point 15 : Mise en œuvre de prescriptions relatives à l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste	-	-	-	-
Point 16 : Insérer sur la zone 1AU Le Bourg un coefficient de pleine terre de 35%	Non	-	-	-
Point 17 : Prévoir une densité mesurée dans la zone 1AUf Les Neufs Fonds	Non	-	-	-
Point 18 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF (loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et de la loi Macron, autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N	Oui pour les secteurs situés à proximité de cours d'eau	-	Incidences limitées du fait de l'éloignement de la majeure partie des constructions existantes par rapport aux cours d'eau	Inscription d'une bande tampon au règlement limitant ainsi les possibilités d'aménagement aux abords des espaces sensibles
Point 19 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N	Oui pour les secteurs situés à proximité de cours d'eau	-	Incidences limitées du fait de l'éloignement de la majeure partie des constructions existantes par rapport aux cours d'eau	Inscription d'une bande tampon au règlement limitant ainsi les possibilités d'aménagement aux abords des espaces sensibles
Point 20 : Créer un secteur UEc, secteur pour équipements collectifs, commerces et services	Oui via la Jalle de Castelnau (cf. point 4 pour la localisation sur la carte Natura 2000 et modification n°4)	Parcelles déjà fortement remaniées et aménagées Parcelle avec boisement de feuillus Ripisylve le long de la Jalle quasi-inexistante sur le linéaire de la zone aménagée : absence du maintien des berges et d'épuration des eaux allant vers le cours d'eau	Aménagement déjà réalisés entraînant une forte imperméabilisation des sols liée à la présence de parking Possibilité d'imperméabiliser la parcelle AR130 entraînant une augmentation des quantités ruisselées allant directement vers la Jalle Absence de bande tampon sur l'ensemble de la zone	Restitution de la parcelle AR130 en zone naturelle N Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux Mise en place d'une bande tampon à minima de 10 mètres par rapport au cours d'eau Renforcer la ripisylve
Point 21 : Intégrer au règlement une zone non aedificandi de 10 mètres, de part et d'autre des berges de la Jalle	Oui via la Jalle de Castelnau	-	Incidences positives	Cela répond aux recommandations des autres points concernant la mise en place d'une bande tampon par rapport au cours d'eau.

Tableau 5 : Modification n°4 – Evolution des OAP et analyse des incidences sur le site Natura 2000

Modification PLU	Relation avec le site Natura 2000	Etat initial du site	Incidences sur le site Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
Point 22 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations et l'insertion paysagère dans la zone 1AU du Moulin Foulon	Non	-	-	-
Point 23 : Intégrer au dossier du PLU une OAP précisant les circulations, l'implantation du bâti et la typologie dans la zone 1AU du Bourg, et la zone 1AUc du chemin de Villeneuve	Oui pour la zone 1AUc chemin de Villeneuve Non pour la zone 1AU Le Bourg	Prairies	La modification de l'OAP n'engendre pas d'incidences supplémentaires sur le site Natura 2000.	Mettre en place un espace tampon entre aménagements et cours d'eau qui devra rester à ciel ouvert. <i>L'ouverture à l'urbanisation de ce site devra faire l'objet d'une nouvelle étude lors de la révision du PLU.</i>
Point 24 : Compléter le dossier du PLU par une OAP concernant l'ensemble des zones 1AU et concernant les dessertes et la typologie de constructions	Oui pour le secteur 1AUc chemin de Villeneuve <i>(cf. point 22 sur la carte Natura 2000 et modification n°4)</i>	Cf. point 22	Cf. point 22	Cf. point 22
Point 25 : Intégrer au dossier du PLU une OAP déterminant les cheminements doux à mettre en place au niveau du centre-ville	Oui	-	Incidences positives : OPA met en avant les boisements à préserver, réels filtres pour l'épuration des eaux de ruissellement arrivant au cours d'eau et protection de la trame verte	-
Point 26 : Intégrer au dossier du PLU une OAP sur la parcelle n°AP191	Oui <i>(cf. point 10 sur la carte Natura 2000 et modification n°4)</i>		La mise en place d'une OAP sur ce secteur permet d'encadrer l'aménagement et de prendre en compte les sensibilités du site : - Conservation de l'espace naturel sur la partie Ouest, création d'espaces verts servant de zone tampon, zone des stationnements en dalles alvéolées et engazonnées pour limiter l'imperméabilisation des sols.	Cf. point 10

En conclusion, du fait des faibles surfaces concernées par la modification situées à proximité de cours d'eau, et pour la plupart, de leur caractère déjà urbanisé et artificialisé, la présente modification n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 Marais du Haut Médoc. Par ailleurs, et de manière générale, un certain nombre de mesures ont été prises au travers du zonage, du règlement et des OAP afin de minimiser l'impact sur la qualité des eaux :

- La mise en place d'une OAP à l'échelle du centre permettant de mettre en avant l'ensemble des boisements à préserver ;
- Des mesures prises en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'intermédiaire des OAP ou du règlement, notamment pour encadrer le développement des zones de stationnement situées à proximité des sites sensibles et pour améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Un règlement complété avec l'instauration d'une bande tampon entre cours d'eau et aménagements.

4.2 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES

4.2.1 Rappel des enjeux du territoire

Afin de faciliter la lecture de l'analyse des incidences, les enjeux extraits du rapport de présentation sont classés par grande thématique environnementale.

Tableau 6 : Synthèse des enjeux du territoire par grande thématique environnementale

Thématique environnementale	Enjeux
Biodiversité et milieux naturels	Enjeu de préservation de la qualité environnementale des sites naturels et humides, constituant une armature naturelle continue aux abords de la ville notamment
	Enjeu de préservation et de développement des espaces de respiration existant même au sein du tissu urbanisé : espaces boisés, « coulée verte », chemins de randonnée le long des Jalles
Ressources naturelles	Enjeu de pérennisation des espaces agricoles et donc de l'histoire de l'identité de la commune et de mise en valeur du « patrimoine » rural
	Enjeu de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle
Nuisances, pollutions et risques	Enjeu de prise en compte de certains milieux en tant que contrainte ou risque : risque feu de forêt et le risque inondable au bord des Jalles
	Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune
Cadre de vie et patrimoine (enjeux transversaux)	Enjeu de préservation et de développement des espaces de respiration existant même au sein du tissu urbanisé : espaces boisés, « coulée verte », chemins de randonnée le long des Jalles
	Enjeu de pérennisation des espaces agricoles et donc de l'histoire de l'identité de la commune et de mise en valeur du « patrimoine » rural
	Enjeu de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale
	Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune
	Enjeu de développement et d'adaptation des équipements en fonction du développement démographique
	Enjeu de structuration d'un pôle de vie aux fonctions diversifiées
	Enjeu d'amélioration des liaisons « inter – quartiers » et entre les différentes « poches » d'urbanisation

4.2.2 Analyse des incidences

De manière générale, il est à noter que la présente modification du PLU :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ne réduit pas un Espace Boisés Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Les incidences sont classées en trois catégories :

	Nulle
	Positive
	Négative

Tableau 7 : Modification n°4 – Evolution du règlement graphique et analyse des incidences sur les grandes thématiques environnementales

Modification PLU	Biodiversité et milieux naturels	Ressources naturelles	Nuisances, pollutions, risques	Cadre de vie et patrimoine
Point 1 : Création de l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste,				

Modification PLU	Biodiversité et milieux naturels	Ressources naturelles	Nuisances, pollutions, risques	Cadre de vie et patrimoine
Point 2 : Reclasse certains lotissements aujourd'hui réalisés en zone UC (actuellement en zone AU ou 1AUc ou 1AUf)				
Point 3 : Reclasse la façade de la zone 2AU du secteur de Bombouneau, sur la route de la Croix de Cujac, en zone UC		Continuité de l'urbanisation existante + assainissement collectif		
Point 4 : Classer les parcelles n° AR130, AR251, AR252, AR253, AR254, AR255, AR256, AR257 en zone UEc, créée par la présente modification	Aménagements possibles sur parcelle AR130 (les autres déjà aménagées)		Aménagements possibles sur parcelle AR130 (les autres déjà aménagées)	
Point 5 : Identifier les arbres à conserver dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds et la zone 1AU du Bourg, et les classer en Espace Boisé Classé				
Point 6 : Reclasse une partie de la zone 1AU de Darnauran en zone 2AU, et le secteur 1AUy en secteur 2AUy				
Point 7 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N				
Point 8 : Créer de nouveaux emplacements réservés			Création de cheminement doux Création de parking à proximité de milieux sensibles (cours d'eau et zones humides)	Création de cheminement doux
Point 9 : Supprimer ou réduire certains emplacements réservés			ER n°23 situé sur une zone de prairie inondable ayant un rôle dans la régulation des eaux pluviales et la gestion du risque inondation	
Point 10 : Reclasse la parcelle n°AP191 en zone UEc			Proximité de milieux sensibles (cours d'eau et zones humides)	Une OAP pour maîtriser le devenir de ce secteur

Tableau 8 : Modification n°4 – Evolution du règlement écrit et analyse des incidences sur le site Natura 2000

Modification PLU	Biodiversité et milieux naturels	Ressources naturelles	Nuisances, pollutions, risques	Cadre de vie et patrimoine
Point 11 : Reprendre le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser afin d'insérer de nouvelles prescriptions architecturales				
Point 12 : Reprendre le règlement écrit afin de compléter les prescriptions relatives aux eaux pluviales				
Point 13 : Considérer l'obligation réglementaire qui consiste à devoir enfouir l'ensemble des réseaux pour les nouvelles opérations			Incidences temporaires en phase chantier : risque d'interférence avec les eaux superficielles	
Point 14 : Améliorer la compréhension de l'article 7 concernant les notions de continuité, de semi-continuité et de discontinuité				

Modification PLU	Biodiversité et milieux naturels	Ressources naturelles	Nuisances, pollutions, risques	Cadre de vie et patrimoine
Point 15 : Mise en œuvre de prescriptions relatives à l'élément patrimonial n°13 correspondant à la façade principale de l'ancienne poste				
Point 16 : Insérer sur la zone 1AU Le Bourg un coefficient de pleine terre de 35%				
Point 17 : Prévoir une densité mesurée dans la zone 1AUf de Les Neufs Fonds				
Point 18 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF (loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et de la loi Macron, autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N				
Point 19 : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés en zones agricole A et naturelle N				
Point 20 : Créer un secteur UEc, secteur pour équipements collectifs, commerces et services				
Point 21 : Intégrer au règlement une zone non aedificandi de 10 mètres, de part et d'autre des berges de la Jalle				

Concernant les évolutions des OAP (points 22 à 26), celles-ci visent à mieux encadrer l'aménagement des différents secteurs et vont dans le sens d'une meilleure gestion environnementale, avec entres autres :

- Des mesures en faveur du maintien d'une trame verte urbaine (arbres à préserver, classement en EBC) ;
- Des mesures en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces verts à créer/préserver, recommandations pour le type de stationnement) ;
- Des mesures en faveur des modes de déplacements doux avec une OAP générale mais également l'inscription de cheminement au sein même des OAP par secteur ;
- Des mesures en faveur de la protection du cadre de vie et du patrimoine (identification d'arbres à préserver, secteurs devant conservés caractère arboré, de murs en pierre de gironde, aménagement de placette de quartier facteur de lien social).

4.3 CONCLUSION

En conclusion, la principale incidence repose sur les possibilités d'aménagement sur des secteurs sensibles : zones humides et cours d'eau. L'imperméabilisation de ces sites pourra entraîner la disparition de zones humides ayant une valeur écologique mais également dans la régulation de l'eau et la maîtrise du phénomène d'inondation mais également une augmentation des risques de pollutions pouvant aller vers le réseau hydrographique. Aussi, afin de prendre en compte ces sensibilités, deux mesures fortes ont été prises au sein du règlement :

- L'instauration d'une marge de recul par rapport aux berges de cours d'eau limitant ainsi les incidences négatives (5 mètres à minima) ;
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols avec un règlement fixant des règles strictes, avec l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès qui doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux. Ceci se voit conforté par l'OAP sur le secteur de la zone UEc, située dans le prolongement de la mairie.

La révision future du PLU sera l'occasion de prendre des mesures plus fortes (modification de zonage, etc.) pour la protection de ces espaces, indispensables au bon fonctionnement des zones urbaines (gestion de l'eau) et véritables richesses paysagère et écologique de ce territoire.

PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées **devront être substituées** à celle du dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Décembre 2008, dès l'approbation de la présente modification.

La modification du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

- **Rapport de présentation –**
 - **PARTIE III : Explication des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées et des Orientations d'Aménagement**
 - 4 Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées, et des Orientations d'Aménagement,
 - 4.5 Zone UE – page 79.
 - **PARTIE III : Explication des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées et des Orientations d'Aménagement**
 - 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation – pages 93, 94, 95, 96, 97,98, 99, 100, 101, 102.
 - **PARTIE III : Explication des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées et des Orientations d'Aménagement**
 - 5- Espaces Boisés Classés – page 103,
 - 7- Emplacements Réserves – pages 104, 105, 106.
 - **PARTIE III : Explication des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées et des Orientations d'Aménagement**
 - 6- Eléments de Patrimoine – page 106.
 - **ANNEXE**
 - Annexe 1 Inventaire des éléments de patrimoine – page 118.
- **Règlement : pièce Ecrite –**
 - **TITRE I Dispositions générales**
 - 3- Division du territoire en zones – pages 4, 5,
 - **TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines**
 - Zone UA Article 0 Rappels – page 8,

- Zone UA **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 9,
- Zone UA **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – page 9,
- Zone UA **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – page 10,
- Zone UA **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 10,
- Zone UA **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 11,
- Zone UA **Article 10** Hauteur maximale des constructions – page 11,
- Zone UA **Article 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – pages 12, 13,
- Zone UA **Article 13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations – espaces boisés classés – page 14,
- Zone UB **Article 0** Rappels – page 15,
- Zone UB **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 16,
- Zone UB **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – page 16,
- Zone UB **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – pages 17, 18,
- Zone UB **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 18,
- Zone UB **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 19,
- Zone UB **Article 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – pages 19, 20,
- Zone UB **Article 12** Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement – page 21,
- Zone UB **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 21,
- Zone UC **Article 0** Rappels – page 22,
- Zone UC **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 23,
- Zone UC **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – page 24, 25,
- Zone UC **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 25,
- Zone UC **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 26,
- Zone UC **Article 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - pages 26, 27,
- Zone UC **Article 12** Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement – page 28,
- Zone UC **Article 13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations – espaces boisés classés – page 28,
- Zone UC **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 28,
- Zone UE **Caractéristique de la zone** – page 29,
- Zone UE **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 30,
- Zone UE **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – page 30,
- Zone UE **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – pages 31, 32,
- Zone UE **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 32,
- Zone UE **Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – page 32,
- Zone UE **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 33,

- Zone UE **Article 12** Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement – page 33,
- Zone UE **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 34,
- Zone Ugv **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 36,
- Zone Ugv **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – pages 36, 37,
- Zone Ugv **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 37,
- Zone Ugv **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 37,
- Zone Ugv **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 38,
- Zone UL **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 40,
- Zone UL **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – page 41,
- Zone UL **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 41,
- Zone UL **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 42,
- Zone UL **Article 12** Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement – page 43,
- Zone UL **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 43,
- Zone UY **Article 0** Rappels – page 44,
- Zone UY **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 45,
- Zone UY **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – page 45,
- Zone UY **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement - page 46.
- Zone UY **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 47,
- Zone UY **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 47,
- Zone UY **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 48,

■ **TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

- Zone 1AU **Article 0** Rappels – page 50,
- Zone 1AU **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 51,
- Zone 1AU **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – pages 53, 54
- Zone 1AU **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 54,
- Zone 1AU **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – pages 54,55
- Zone 1AU **Article 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – pages 55, 56
- Zone 1AU **Article 13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations – espaces boisés classes – page 57,
- Zone 1AU **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 57,
- Zone 1AUy **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 59,
- Zone 1AUy **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – pages 60, 61

Zone 1AUy **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 61,

Zone 1AUy **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 62

Zone 1AUy **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 63,

Zone 2AU **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 65,

Zone 2AU **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – page 66,

Zone 2AU **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 66,

Zone 2AU **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 67,

Zone 2AU **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 68,

Zone 2AUy **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 70,

Zone 2AUy **Article 4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – page 71,

Zone 2AUy **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 71,

Zone 2AUy **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 72,

Zone 2AUy **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 72,

■ **TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles**

Zone A **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 75,

Zone A **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à conditions – page 75,

Zone A **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 77,

Zone A **Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – page 77,

Zone A **Article 9** Emprise au sol des constructions – page 78,

Zone A **Article 10** Hauteur maximum des constructions – page 78,

Zone A **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 79,

■ **TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

Zone N **Article 0** Rappels – page 81,

Zone N **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites – page 82,

Zone N **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à conditions – pages 82, 83

Zone N **Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles – page 84,

Zone N **Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – page 84,

Zone N **Article 9** Emprise au sol des constructions – page 85,

Zone N **Article 10** Hauteur maximum des constructions – page 85,

Zone N **Article 13** Hauteur maximum des constructions – page 86,

Zone N **Article 14** Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) – page 86,

- **Règlement : Pièces Graphiques –**

- Le **plan de zonage** de la partie Nord de la commune,

- Le **plan de zonage** de la partie Sud de la commune,
- La **légende** du plan de zonage.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation –**

- Lieu-dit Darnaurean,
- Lieu-dit Barreyre,
- Lieu-dit Le Bourg,
- Lieu-dit Les Sables,
- Lieu-dit Moulin Foulon,
- Lieu-dit Neuf fonds,
- Lieu-dit Petit Terrefort,
- Lieu-dit Sablanot,
- Lieu-dit Peyrères,
- Echelle de la ville,
- Lieu-dit Près-du-Château.

6 ANNEXE

Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 1000	Beige vert		
RAL 1001	Beige		
RAL 1002	Jaune sable		
RAL 1003	Jaune de sécurité		
RAL 1004	Jaune or		
RAL 1005	Jaune miel		
RAL 1006	Jaune maïs		✓
RAL 1007	Jaune narcisse		✓
RAL 1011	Beige brun		
RAL 1012	Jaune citron		
RAL 1013	Blanc perlé	✓	
RAL 1014	Ivoire	✓	
RAL 1015	Ivoire claire	✓	
RAL 1016	Jaune soufre		
RAL 1017	Jaune safran		✓
RAL 1018	Jaune zinc		
RAL 1019	Beige gris		
RAL 1020	Jaune olive		
RAL 1021	Jaune colza		
RAL 1023	Jaune trafic		
RAL 1024	Jaune ocre		
RAL 1027	Jaune curry		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 1028	Jaune melon		
RAL 1032	Jaune genêt		
RAL 1033	Jaune dahlia		
RAL 1034	Jaune pastel		✓
RAL 1037	Jaune soleil		
RAL 2000	Orangé jaune		✓
RAL 2001	Orangé rouge		✓
RAL 2002	Orangé sang		✓
RAL 2003	Orangé pastel		
RAL 2004	Orangé pur		
RAL 2008	Orangé rouge clair		
RAL 2009	Orangé trafic		✓
RAL 2010	Orangé de sécurité		✓
RAL 2011	Orangé profond		✓
RAL 2012	Orangé saumon		✓
RAL 3000	Rouge feu		
RAL 3001	Rouge de sécurité		
RAL 3002	Rouge carmin		
RAL 3003	Rouge rubis		
RAL 3004	Rouge pourpre		
RAL 3005	Rouge vin		
RAL 3007	Rouge noir		
RAL 3009	Rouge oxyde		
RAL 3011	Rouge brun		
RAL 3012	Rouge beige		✓
RAL 3013	Rouge tomate		✓

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 3014	Vieux rose		✓
RAL 3015	Rosé clair		
RAL 3016	Rouge corail		✓
RAL 3017	Rosé		
RAL 3018	Rouge fraise		
RAL 3020	Rouge trafic		
RAL 3022	Rouge saumon		
RAL 3027	Rouge framboise		
RAL 3031	Rouge orientale		
RAL 4001	Lilas rouge		
RAL 4002	Violet rouge		
RAL 4003	Violet bruyère		
RAL 4004	Violet bordeaux		
RAL 4005	Lilas bleu		
RAL 4006	Pourpre trafic		
RAL 4007	Violet pourpre		
RAL 4008	Violet de sécurité		
RAL 4009	Violet pastel		
RAL 4010	Télé Magenta		
RAL 5000	Bleu violet		
RAL 5001	Bleu vert		
RAL 5002	Bleu outremer		
RAL 5003	Bleu saphir		
RAL 5004	Bleu noir		
RAL 5005	Bleu de sécurité		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 5007	Bleu brillant		
RAL 5008	Bleu gris		
RAL 5009	Bleu azur		
RAL 5010	Bleu gentiane		
RAL 5011	Bleu acier		
RAL 5012	Bleu clair		
RAL 5013	Bleu cobalt		
RAL 5014	Bleu pigeon		
RAL 5016	Bleu ciel		
RAL 5017	Bleu trafic		
RAL 5018	Bleu turquoise		
RAL 5019	Bleu capri		
RAL 5020	Bleu océan		
RAL 5021	Bleu d'eau		
RAL 5022	Bleu nocturne		
RAL 5023	Bleu distant		
RAL 5024	Bleu pastel		
RAL 6000	Vert platine		
RAL 6001	Vert émeraude		
RAL 6002	Vert feuillage		
RAL 6003	Vert olive		
RAL 6004	Vert bleu		
RAL 6005	Vert mousse		
RAL 6006	Olive gris		
RAL 6007	Vert bouteille		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 6008	Vert brun		
RAL 6009	Vert sapin		
RAL 6010	Vert herbe		
RAL 6011	Vert réséda		
RAL 6012	Vert noire		
RAL 6013	Vert jonc		
RAL 6014	Olive jaune		
RAL 6015	Olive noire		
RAL 6016	Vert turquoise		
RAL 6017	Vert mai		
RAL 6018	Vert jaune		
RAL 6019	Vert blanc		
RAL 6020	Vert oxyde chromique		
RAL 6021	Vert pâle		
RAL 6022	Olive brune		
RAL 6024	Vert trafic		
RAL 6025	Vert fougère		
RAL 6026	Vert opale		
RAL 6027	Vert clair		
RAL 6028	Vert pin		
RAL 6029	Vert menthe		
RAL 6032	Vert de sécurité		
RAL 6033	Turquoise menthe		
RAL 6034	Turquoise pastel		
RAL 7000	Petit-gris		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7001	Gris argent		
RAL 7002	Gris olive		
RAL 7003	Gris mousse		
RAL 7004	Gris de sécurité		
RAL 7005	Gris souris		
RAL 7006	Gris beige		
RAL 7008	Gris kaki		
RAL 7009	Gris vert		
RAL 7010	Gris tente		
RAL 7011	Gris fer		
RAL 7012	Gris basalte		
RAL 7013	Gris brun		
RAL 7015	Gris ardoise		
RAL 7016	Gris anthracite		
RAL 7021	Gris noir		
RAL 7022	Gris terre d'ombre		
RAL 7023	Gris béton		
RAL 7024	Gris graphite		
RAL 7026	Gris granit		
RAL 7030	Gris pierre		
RAL 7031	Gris bleu		
RAL 7032	Gris silex	✓	
RAL 7033	Gris ciment		
RAL 7034	Gris jaune		
RAL 7035	Gris clair	✓	

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 7036	Gris platine		
RAL 7037	Gris poussière		
RAL 7038	Gris agate	✓	
RAL 7039	Gris quartz		
RAL 7040	Gris fenêtre		
RAL 7042	Gris trafic A		
RAL 7043	Gris trafic B		
RAL 7044	Gris sole	✓	
RAL 7045	Télé Gris 1		
RAL 7046	Télé Gris 2		
RAL 7047	Télé Gris 4		
RAL 8000	Brun vert		
RAL 8001	Brun terre de sienne		✓
RAL 8002	Brun de sécurité		
RAL 8003	Brun argile		
RAL 8004	Brun cuivré		✓
RAL 8007	Brun fauve		
RAL 8008	Brun olive		
RAL 8011	Brun noisette		
RAL 8012	Brun rouge		
RAL 8014	Brun sépia		
RAL 8015	Marron		
RAL 8016	Brun acajou		
RAL 8017	Brun chocolat		
RAL 8019	Brun gris		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits
RAL 8022	Brun noir		
RAL 8023	Brun orangé		✓
RAL 8024	Brun beige		
RAL 8025	Brun pâle		
RAL 8028	Brun terre		
RAL 9001	Blanc crème	✓	
RAL 9002	Blanc gris	✓	
RAL 9003	Blanc de sécurité		
RAL 9004	Noir de sécurité		
RAL 9005	Noir profond		
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc		
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris		
RAL 9010	Blanc pur		
RAL 9011	Noir graphite		
RAL 9016	Blanc trafic	✓	
RAL 9017	Noir trafic		
RAL 9018	Blanc papyrus	✓	