



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023 BORDEREAU DES PIECES

1. NOTE DE PRESENTATION
2. REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION
3. REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION
4. ANNEXES
5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

**DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023**

1. NOTE DE PRESENTATION

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

NOTE DE PRESENTATION

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr

Sommaire

1.	INTRODUCTION	3
2.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
	➤ La prescription de la modification simplifiée	4
	➤ La notification du dossier au Personnes Publiques Associées	5
	➤ Saisine de l'autorité environnementale	5
	➤ La mise à disposition du dossier au public	5
	➤ L'approbation de la modification simplifiée	6
3.	LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER	6
4.	LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	7

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

1. INTRODUCTION

Contexte local et choix de la procédure :

Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Castelnau-de-Médoc, approuvé le 27 février 2019 pour intégrer de nouveaux sujets et faire évoluer des éléments actuels de son document d'urbanisme en vigueur.

La nature des évolutions est la suivante :

- Rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de Jalle
- Inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine ; (Lieu-dit Macavin).
- Instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal
- Modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA,
- Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures
- Modifier la réglementation pour les pentes de toit des annexes
- Modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019 facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation ;

En application des articles L153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une modification lorsque la Commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions et que ces modifications n'ont pas pour objet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci s'applique pour les modifications qui ont pour effet :

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

En application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme :

- en dehors des cas où une procédure de modification avec enquête publique s'impose en vertu de l'article L 153-41 du même code,
 - dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L 151-28,
 - et lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- la modification du PLU peut être adoptée selon une procédure simplifiée ;

Au vu de l'objet de la modification à apporter au règlement du PLU, les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée prévue par le Code de l'Urbanisme sont ainsi respectées.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

➤ La prescription de la modification simplifiée

Par arrêté en date du 04 août 2022, Monsieur le Maire a prescrit la mise en place de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune.

Cet arrêté rappelle la procédure issue des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, établit l'objet de la modification et précise que le Conseil Municipal détermine les modalités de la mise à disposition au public. Le service urbanisme de la Commune est chargé de l'élaboration du dossier technique.

➤ La notification du dossier au Personnes Publiques Associées

Conformément aux articles L132-7 et suivants, le dossier de modification simplifiée est transmis aux Personnes Publiques Associées au préalable de la mise à disposition au public. Ont ainsi été consultés :

- Monsieur le Sous-préfet de Lesparre-Médoc ;
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde / Unité d'Aménagement Médoc ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Aquitaine ;
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Gironde ;
- Monsieur le Président de la Communauté de Commune Médullienne ;
- Messieurs les Maires des Communes d'Avensan, Moulis-en-Médoc, Sainte-Hélène et Salaunes ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ;
- Monsieur le Président du SMERSCOT ;
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte Pays Médoc ;
- Monsieur le Président du Syndicat mixte du bassin-versant des jalles de Castelnau et du Cartillon

Le cas échéant, les avis et commentaires remis sont joints au présent dossier.

➤ Saisine de l'autorité environnementale

Cette procédure étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale après un examen au cas par cas, la saisine de l'autorité de l'autorité environnementale a été faite le 5 août 2022.

➤ La mise à disposition du dossier au public

Les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée sont définies par la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2022 à intervenir.

Il a été convenu :

- La mise à disposition pour une durée d'un mois du dossier de modification simplifiée accompagnée d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
- La mise en ligne sur le site Internet de la Commune (www.mairie-castelnau-medoc.fr) du dossier ;

- L’affichage sur les panneaux lumineux d’informations municipales des dates, lieux et heures de la mise à disposition du dossier ;
- La publication d’un avis dans un journal diffusé dans le département de l’objet de la modification simplifiée ainsi que des dates lieux et heures auxquels le public pourra consulter le dossier.

La mise à disposition au public se déroulera pendant 1 mois à l’automne 2022. Un registre y sera joint et recensera l’ensemble des observations émises. Ces observations seront enregistrées et conservées.

➤ L’approbation de la modification simplifiée

A la suite de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut être modifié pour tenir compte des avis et observations émis.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de la concertation qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié.

La délibération fait l’objet d’un affichage en Mairie pendant une durée d’un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise à la Préfète en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier sera en outre transmis au service instructeur des autorisations d’urbanisme et aux personnes publiques associées sous format dématérialisé.

3. LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

Le présent dossier contient :

- L’arrêté du Maire du 04 août 2022 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Castelnau-de-Médoc ;
- Le projet de délibération du Conseil Municipal relative aux modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- La note de présentation du projet exposant les motifs de la modification simplifiée et justifiant le respect de la procédure prévue au Code de l’Urbanisme ;
- Les pièces du dossier du PLU modifiées soit :
 - Le règlement laissant apparaître de couleur bleue les modifications envisagées
 - Une cartographie des linéaires de protection du commerce et de l’artisanat
 - L’arrêté préfectoral du 21 octobre 2019 déclarant d’utilité publique et autorisant l’exploitation des forages « Macavin/F1 » et « Macavin/F2 » situés

sur la commune de Castelnau-de-Médoc, et instaurant un périmètre de protection autour de ces captages.

Les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

L'avis de publicité émis dans un journal local sera joint au dossier mis à la disposition du public.

4. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements apportés par cette modification simplifiée du PLU concernent le règlement écrit sur :

Point 1 : Rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de Jalle

Point 2 : Inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine ; (Lieu-dit Macavin).

Point 3 : Instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal

Point 4 : Modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA,

Point 5 : Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures

Point 6 : Modifier la réglementation pour les pentes de toit des annexes

Point 7 : Modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019 facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation ;

Le point ajouté dans le règlement est marqué par une police d'écriture de couleur bleue.

4.1- Rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de Jalle

Lors de la révision du PLU en 2019 la commune avait précisé que le zonage aux abords (10 mètres de part et d'autre) de la Jalle devait être Ap ou Np. Or à certains endroits, la cartographie laisse supposer que les parcelles longeant la Jalle soient intégralement constructibles.

Le rapport de présentation et le PADD quant à eux précisent bien qu'un recul de 10 mètres de part et d'autre de la Jalle ne sera pas bâti permettant ainsi de minimiser les dangers liés aux crues. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle pour mettre en concordance le règlement écrit avec les stipulations du PADD sur ce point.

En outre, cette prescription est reprise dans le SCOT Médoc 2033 approuvé le 19 novembre 2021.

2	ORIENTATION DU PADD	Organiser un avenir écologiquement soutenable
2-2	OBJECTIF	Respecter l'eau comme l'élément identitaire fondamental du territoire en la plaçant au cœur de l'aménagement du territoire
<p>Argumentaire</p> <p>L'eau doit être considérée sous ses multiples aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la trame bleue constituée de l'eau superficielle développée au sein des multiples réseaux hydrographiques couvrant l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse des réseaux faisant l'objet d'une protection patrimoniale stricte (classés en secteurs Natura 2000 sur les affluents de l'estuaire) ou des cours d'eau « ordinaires » ainsi que les réseaux de fossés et mares répartis sur l'ensemble du territoire du SMERSCoT. Les milieux humides, élément identitaire et patrimonial fort, sont traitées dans une fiche spécifique – CF. objectif 2-2-2; - l'eau souterraine dont la qualité et la quantité sont indispensables à l'alimentation en eau potable – CF. objectif 2-2-3 mais également pour l'agriculture (l'irrigation se fait à partir d'autres nappes que celles utilisées pour l'eau potable) et le développement industriel. - les eaux pluviales qui s'infiltrent ou ruissellent, en milieu urbain et en milieu rural, vecteur de vie et/ou de pollution - les eaux usées, gérées par les collectivités et via les SPANC dont les rejets doivent faire l'objet d'une attention particulière au regard des objectifs d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau. <p>Pour rappel, le SCoT doit se conformer aux textes de référence suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> -DCE - directive cadre sur l'eau -SDAGE - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et à son programme de mesure. -SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés -SAGE Lacs Médocains -SRCE - schéma régional de cohérence écologique 		<p>1 - Identifier et sauvegarder la trame bleue</p> <p>Prescriptions</p> <ul style="list-style-type: none"> > P.2.2.1.1 - Être vigilant et prendre les mesures nécessaires par rapport aux impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques (qualité et quantité d'eau, biodiversité, charge sédimentaire) > P.2.2.1.2 - Avoir une gestion cohérente sur l'ensemble des bassins versants pour assurer le bon fonctionnement et respecter la diversité de l'ensemble des constituants des réseaux hydrographiques (crastes, zones humides, canaux, cours d'eau) > P.2.2.1.3 - Dans les documents d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le cadre du diagnostic du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - identifier et cartographier l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que les zones à enjeux (habitats) pour les espèces floristiques et faunistiques patrimoniales et rares, mais également pour les espèces plus communes. Cartographier les secteurs colonisés par des espèces envahissantes. ▪ dans le cadre de la définition des projets et du zonage : <ul style="list-style-type: none"> - mettre en place une démarche d'évitement (séquence ERC – éviter, réduire, compenser) et évaluer les risques d'impact liés au développement de l'habitat, des zones d'activités et des infrastructures ; ces impacts pouvant se faire via des rejets directs mais aussi via le ruissellement des eaux pluviales ; - préconiser une gestion du pluvial à la parcelle en évitant les rejets directs d'eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans le milieu naturel ; lorsque l'infiltration à la parcelle n'est pas possible, les rejets doivent être régulés pour une restitution de 3L/s/ha ; prévoir la disposition d'infiltration dans le projet d'aménagement - conserver aux abords de tous les cours d'eau et fossé une bande de 10 m de part et d'autre, en rendant les terrains inconstructibles qu'il s'agisse de terrains privés ou publics (fonds de jardins, parc de jalles, etc.). Cette prescription ne s'applique pas aux secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de favoriser la création d'espaces paysagers multifonctionnels larges qui permettent d'allier des usages récréatifs, de gestion des eaux pluviales (par un dispositif de transfert et filtration lent), de lutte contre les îlots de chaleur, de préservation de la biodiversité, de qualité de vie, etc. - CF. orientations 1 et 5 - Prévoir la création de bandes tampon plus larges dans le cadre par exemple de la création de parc urbain ou autre espace collectif - prendre également en compte les réseaux de fossés en tant que corridors écologiques et vecteurs des eaux de ruissellement - tenir compte de la solidarité amont-aval dans la gestion des réseaux hydrographiques ; vérifier les capacités de collecte et les capacités épuratoires au regard des projets de développement. - Les documents d'urbanisme locaux classeront les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) en zone N.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
2)Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9	2)Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et

<p>du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.</p> <p>Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.</p> <p>Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.</p> <p>Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ soit conserver son terrain, ■ soit le vendre à un tiers, ■ soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir. <p>Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>3)Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.</p> <p>Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.</p> <p>Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).</p> <p>Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.</p> <p>Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet</p>	<p>aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.</p> <p>Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.</p> <p>Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.</p> <p>Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :</p> <p>soit conserver son terrain, soit le vendre à un tiers, soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.</p> <p>Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>3)Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des</p>
--	--

<p>d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>4)Les éléments de patrimoine paysager et bâti (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.</p>	<p>plantations d'alignements.</p> <p>Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.</p> <p>Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).</p> <p>Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.</p> <p>Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>4)Les éléments de patrimoine paysager et bâti (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.</p> <p>5) Zone non aedificandi autour de les Jalles</p> <p>Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental</p>
--	--

En préambule de chaque zone	
<p>Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA</p>	<p>Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA</p> <p>Tout ravalement de façade est soumis à la procédure de déclaration préalable sur l'ensemble de la zone UA</p> <p>Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental</p> <p>Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>

4.2- Inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine ; (Lieu-dit Macavin).

Par arrêté préfectoral du 21 octobre 2019, déclarant d'utilité publique et autorisant l'exploitation des forages « Macavin/F1 » et « Macavin/F2 » situés sur la commune de Castelnau-de-Médoc, un périmètre de protection autour de ces captages est institué.

Il s'agit d'intégrer cette servitude d'utilité publique dans le règlement écrit.

Le périmètre cartographique est également annexé.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ZONE N	
<p>Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.</p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <p>Np correspondant à un secteur inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental,</p>	<p>Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.</p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <p>Np correspondant à un secteur inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental,</p>

<p>Nj correspondant à un secteur naturel reconnaissant le parc paysager.</p>	<p>Nj correspondant à un secteur naturel reconnaissant le parc paysager.</p> <p>Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental.</p> <p>Les parcelles C 321, C 374, C 416, C 651, C 652, C 727, C 728, C 729, C 730, C 731, C 732, C 733, C 734, C 735, C 745, C 746, C 747, C 748, C 749, C 750, C 751, C 752, C 753, C 754, C 755, C 756, C 757, C 758, C 759, C 760, C 761, C 762, C 763, C 764, C 765, C 766, C 775, C 776, C 969 sont soumises à la servitude AS – Servitude de protection des eaux potables (art.L1321-2 et suivants du code de la santé publique). Aucune construction ne pourra y être édifiée.</p>
---	--

4.3- Instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal

L'enjeu est ici d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clefs du dynamisme économique des villes, ne voient leur destination modifiée. Le risque est alors d'aboutir à des centralités « mortes » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, soit remplacé par d'autres activités, notamment de services (banques, agences immobilières, téléphonie...) peu favorables à l'animation urbaine

Cet objectif de la modification simplifiée n°1 Le PLU participe à la politique globale menée par la Commune pour renforcer son cœur de ville. Ainsi, un linéaire de préservation du commerce et de l'artisanat sur certaines rues du centre ancien est identifié afin de maintenir et développer la diversité commerciale et d'offrir une offre de proximité attractive.

Le plan des périmètres de protection (document Annexe du PLU) identifie les linéaires commerciaux identifiés en centre-ville dans le cadre du périmètre de l'O.R.T.

Il s'agit d'instaurer dans le règlement écrit et graphique deux périmètres de protection simple et renforcé.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
------------------	-----------------

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

2) Les emplacements réservés

aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

4) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans

3) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

4) La servitude de protection du commerce et de l'artisanat


Des dispositions particulières au titre de l'article L.151-16, du code de l'urbanisme, peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme suit:

Les « linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple »



Les locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination

<p>n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.</p> <p>Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).</p> <p>Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.</p> <p>Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>autre que commerce de détail et de proximité, artisanale ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les « linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée » </p> <p>Les locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, artisanale ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant pas majoritairement de la vente au détail sont exclues.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage....</p> <p>5) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.</p> <p>Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.</p> <p>Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).</p> <p>Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à</p>
--	--

	<p>construire.</p> <p>Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p align="center">ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	
<p>1- Dispositions générales</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions nouvelles destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à l'industrie, ■ à l'exploitation agricole ou forestière, ■ à usage d'entrepôt à l'exception de celles évoquées à l'article 2. <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 lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.</p> <p>d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,</p> <p>e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>g) Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.</p>	<p>1- Dispositions générales</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>i) Les constructions nouvelles destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à l'industrie, ■ à l'exploitation agricole ou forestière, ■ à usage d'entrepôt à l'exception de celles évoquées à l'article 2. <p>j) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.</p> <p>k) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.</p> <p>l) Les dépôts de véhicules hors d'usage,</p> <p>m) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.</p> <p>n) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>o) Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>p) Les éoliennes de plus de 12 mètres.</p> <p>2- Dispositions particulières</p> <p>2.1 - En sus des dispositions de l'article UA 1 – 1 : occupations et utilisations du sol interdites dans les "linéaires commerciaux et artisanaux à protection simple", identifiés au document graphique, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme</p> <p>Les locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité,</p>

	<p>activité artisanale, hébergement hôtelier ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage.</p> <p>2.2 - En sus des dispositions de l'article UA 1 – 1. : occupations et utilisations du sol interdites dans les "linéaires commerciaux et artisanaux à protection renforcée", identifiés au document graphique, au titre de l'article L 151-16. du code de l'urbanisme</p> <p>Les locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, activité artisanale, hébergement hôtelier ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant pas majoritairement de la vente au détail sont exclues.</p> <p>Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel font notamment référence dans le présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux agences immobilières ; • aux agences bancaires ; • aux agences de travail temporaire ; • aux assurances et mutuelles ; • aux agences de publicité ; • aux agences de conseillers ingénieurs et bureau d'études ; • aux agences de radiodiffusion et de télévision. <p>Les professionnels de la santé ne sont pas compris dans cette typologie de service.</p> <p>Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage.</p>
--	--

4.4- Modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA

Afin de permettre le développement de commerces de proximité en centre-ville tout en répondant aux besoins en stationnement du centre-ville, la zone UA est complétée d'une obligation de réalisation du stationnement pour les surfaces créées autre qu'habitation.

Ainsi, un taux de création de places de stationnement est constitué en cas de conception de nouvelles surfaces commerciales, artisanales ou de service, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT	
<p>12-1 Il est exigé pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Constructions à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, sauf impossibilité technique dûment justifiée. 	<p>12-2 Il est exigé pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Constructions à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ■ Constructions à usage de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ■ Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ■ Constructions à usage d'hébergement hôtelier : <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 place de stationnement par chambre, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ■ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

	<p>justifiée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement, sauf impossibilité technique dûment justifiée. ■ Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
--	--

4.5- Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures

En zone UA l'obligation de création d'ouvertures supérieures à 1 m x 2 m n'était pas cohérente pour certaines façades ne donnant pas sur la rue.

L'objectif est de permettre la création d'ouvertures inférieures 1 m x 2 m pour les ouvertures ne donnant pas sur la façade rue (zones UA article 11) ainsi que pour les portes d'entrées, qui sont généralement d'une largeur de 0,90 m.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR	
<p><u>Eléments particuliers des façades</u></p> <p>L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit. L'usage du sablage microfilm est à privilégier.</p> <p>Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m. Seules les ouvertures ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.</p>	<p><u>Eléments particuliers des façades</u></p> <p>L'usage de la peinture posée directement sur façade est interdit. L'usage du sablage microfilm est à privilégier.</p> <p>Les ouvertures des façades devront présenter une dimension minimale d'1m x 2m sur la façade côté voie. Seules les ouvertures ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard. Les portes donnant sur la voie pourront avoir une dimension standard.</p>

4.6- Modifier la réglementation pour les pentes de toit des annexes

Il s'agit de permettre les toitures des annexes de forme arrondie permettant notamment la réalisation de carports en kit.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
Articles 11 toutes zone – ASPECT EXTERIEUR	
<p>Annexes</p> <p>Les constructions précaires sont interdites.</p> <p>Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant.</p>	<p>Annexes</p> <p>Les constructions précaires sont interdites.</p> <p>Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant.</p> <p>Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.</p> <p>Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.</p>

4.7- Modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019 facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation

La ville et le service instructeur de la Communauté des Communes la Médullienne ont relevé 9 sujets ponctuels à faire évoluer à la marge, dans le corps du règlement écrit. Ces évolutions ont pour objet d'apporter des précisions nécessaires pour améliorer la lisibilité du document, d'apporter des précisions sur des définitions et corriger certaines incohérences suite à la révision de 2019.

Chaque sujet réglementaire soumis à évolution est présenté et explicité dans les pages suivantes de la présente notice.

4.7-1. Préciser la notion affouillement et exhaussement pour permettre la réalisation de piscines

La précision apparaît dans certaines zones, il s'agit ici d'harmoniser toutes les zones dans rédaction du règlement.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
Toutes zones	
<p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les affouillements et les</p>	<p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>d) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur</p>

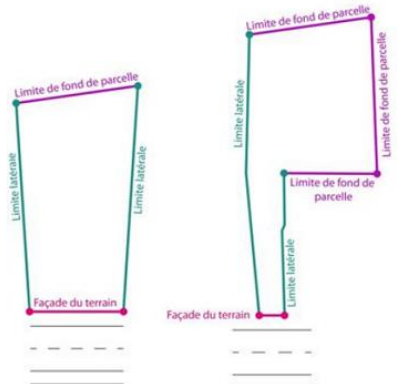
<p>exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,</p> <p>b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone,</p> <p>c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.</p>	<p>absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines,</p> <p>e) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone,</p> <p>f) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.</p>
--	---

4.7-2. Mentionner les différentes OAP en introduction des zones concernées pour attirer l'attention du lecteur du P.L.U

Il s'agit ici d'attirer l'attention du lecteur du règlement écrit sur la présence d'OAP et l'inviter à consulter l'annexe avec le plan des OAP avec un ajout en début de chaque zone de la mention suivante :

« Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. »

4.7-3. Indiquer la définition concernant la limite de fond de parcelle dans les limites séparatives

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	
<p>LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</p> <p>Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.</p> <p>Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de propriété.</p>	<p>LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</p> <p>Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.</p>  <p>Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de</p>

	propriété.
--	------------

4.7-4. Indiquer la définition des différentes destinations et sous-destinations réglementées au Code de l'Urbanisme

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	
	<p>DESTINATION ET SOUS-DESTINATION</p> <p>Les destinations de constructions sont :</p> <p>1° Exploitation agricole et forestière ; Exploitation agricole Exploitation forestière</p> <p>2° Habitation ; Logement Hébergement</p> <p>3° Commerce et activités de service ; Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques</p> <p>4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale Salles d’art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public</p>

	5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition
--	--

4.7-5. Intégrer la nouvelle réglementation de collecte des ordures ménagères

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
TOUTES ZONES ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
4-4Déchets ménagers 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.	4-4Déchets ménagers 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, excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.

4.7-6. Modifier le coloris des annexes de moins de 20 m²

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ZONES UA-UB-UC-1AU-A-N ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR	
<u>Annexes</u> Les constructions précaires sont interdites. Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant.	<u>Annexes</u> Les constructions précaires sont interdites. Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant. Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

	Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.
--	--

4.7-7. En zone UA il s'agira d'apporter des précisions manquantes par rapport aux autres zones sur 4 points

- a. Ajouter la mention sur les fouilles archéologiques comme en zone N

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
<p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines. b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UA à la date d'entrée en vigueur du présent PLU. c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage. e) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3^{ème}) sans changement de destination. 	<p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> d) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines. e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques. f) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UA à la date d'entrée en vigueur du présent PLU. g) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage. e) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3^{ème}) sans changement de destination.

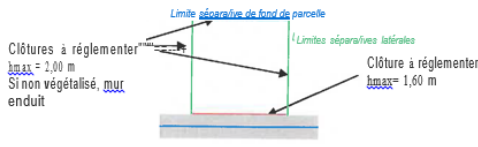
- b. D'indiquer que les ravalements de façades sont soumis à autorisation

Par délibération DEL_2021_09_055 du conseil municipal du 21 septembre 2021 la commune a décidé d'instaurer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de toute ou partie de bâtiments sur la zone UA « centre-ville » du PLU (hors quartier Landiran/Bichard).

Ainsi, en préambule de la zone la mention suivante est ajoutée :

« Tout ravalement de façade est soumis à la procédure de déclaration préalable sur l'ensemble de la zone UA »

c. Ajouter à l'article 11.3 le schéma pour les clôtures comme en UB et UC

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS	
<p>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 1,60 mètre.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein ou mur bahut avec un dispositif à claire-voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres. Les murs doivent être enduits, de la 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 2,00 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 2,00 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>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 1,60 mètre.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein ou mur bahut avec un dispositif à claire-voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres. Les murs doivent être enduits, de la 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 2,00 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 2,00 mètres. <p>A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.</p> 

d. Ajouter à l'article 11.3 un paragraphe sur les annexes comme en UB et UC.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS	
	Annexes

	<p>Les constructions précaires sont interdites.</p> <p>Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant.</p> <p>Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.</p> <p>Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.</p>
--	---

4.7-8. En zone A, il s'agira d'ajouter la mention sur les fouilles archéologiques comme en zone N

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
<p>En dehors du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, 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 80 m². d) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment à usage 	<p>En dehors du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, 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 80 m². d) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant. e) Le changement de destination à

<p>d'habitation existant.</p> <p>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 l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</p>	<p>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>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 (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</p> <p>g) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.</p>
---	--

4.7-9. En zone 1AU en secteur 1AUm : il est noté que les entrepôts sont autorisés sous réserve d'une activité liée à une activité sur zone, or l'activité foraines s'exerce sur un autre secteur.

Il s'agit de mettre de règlement de zone en cohérence avec cette activité spécifique.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :</p> <p>1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :</p> <p>A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction, ■ les annexes à la construction existante. <p>D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :</p> <p>3- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :</p> <p>A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction, ■ les annexes à la construction existante. <p>D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :</p>

<p>à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ■ de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60, ■ de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m. <p>Ainsi que 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 R.151-41-3°) sans changement de destination.</p> <p>2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :</p> <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ■ les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation), ■ concernant les lieux-dits « Petit Terrefort », « Bourg », « Petit Lac », « Darnaurean », « Neuf Fonds », toute opération doit consacrer 20% minimum de la surface de plancher totale à la création de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur), ■ en dehors de la zone 1AUm, les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha, ■ dans le secteur 1AUm, les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou 	<ul style="list-style-type: none"> ■ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ■ de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60, ■ de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m. <p>Ainsi que 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 R.151-41-3°) sans changement de destination.</p> <p>4- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :</p> <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ■ les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation), ■ concernant les lieux-dits « Petit Terrefort », « Bourg », « Petit Lac », « Darnaurean », « Neuf Fonds », toute opération doit consacrer 20% minimum de la surface de plancher totale à la création de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur), ■ en dehors de la zone 1AUm, les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha, ■ dans le secteur 1AUm, les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m², <p>Sont admises :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation,
--	--

<p>sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m²,</p> <p>Sont admises :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, - d'annexe, - d'équipements d'intérêt collectif, - hôtelier, - de commerces et de services, - de constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores, et en secteur 1AUm uniquement, les entrepôts sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone. <p>Et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public. 	<ul style="list-style-type: none"> - d'annexe, - d'équipements d'intérêt collectif, - hôtelier, - de commerces et de services, - de constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores, et en secteur 1AUm uniquement, les entrepôts sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone ou lié à une activité de forain. <p>Et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
--	--



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023

2. REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr

CASTELNAU-DE-MEDOC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2015	18 décembre 2017	27 février 2019

Vu pour être annexé le 27 février 2019



Le Maire, Eric ARRIGONI

DOSSIER D'ARRET

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	14
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UB	25
ZONE UC	34
ZONE UE	43
ZONE Ug _v	50
ZONE UY	54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	60
ZONE 1AU	61
ZONE 2AU	72
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
ZONE A	77
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	84
ZONE N	85
ANNEXES	92
Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	93
Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	95

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants, et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.
- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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 :

Les zones urbaines **U**

UA	<p>Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune et au quartier de « Landiran/Bitchard ».</p> <p>« 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-ville et le quartier de « Landiran/Bitchard » se distinguent donc 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>L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Directeur d'Assainissement.</p>
UB	<p>Il s'agit de secteurs urbains correspondant aux extensions urbaines situées à la périphérie du centre-ville: habitat collectif et secteurs pavillonnaires denses. 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>Il existe un secteur UBa, qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville.</p>
UC	<p>Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions situées à la périphérie du centre-ville. 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>Cette zone comprend un secteur UCa, secteur d'habitat qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville et dans lequel le permis valant division est autorisé.</p>
UE	<p>Il s'agit d'une 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 trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEc : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services. - UEcm : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale. - UEm : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).
UY	<p>Il s'agit d'une zone réservée aux 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>
Ugv	<p>Il s'agit d'une zone accueillant l'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>

La zone à urbaniser **AU**

1AU	<p>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>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>Cette zone comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes, - 1AUc : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences, - 1AUm : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte), - 1AUf : secteur correspondant à une urbanisation en lisière de zone forestière.
------------	---

2AU

Cette zone recouvre des **terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.**

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.

La zone agricole A :

La zone A 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.

Cette zone comprend un secteur :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondants à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

La zone naturelle et forestière N :

La zone N englobe des **terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens**, qui constituent :

- 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.

Cette zone comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.
- **Nj** : secteur naturel reconnaissant le parc paysager

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4) Les éléments de patrimoine paysager et bâti (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) sur la commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**, cependant un constat d'huissier en date du 8 décembre 1992 fait état d'un secteur d'inondabilité aux abords des *Jalles* (lieux-dits « Grand Point » et « Canteranne »).

TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

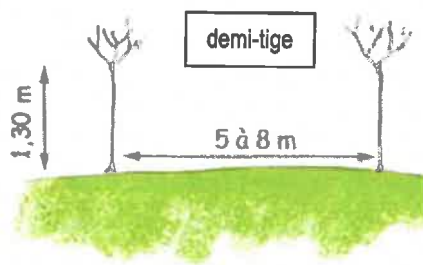
AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

ANNEXE

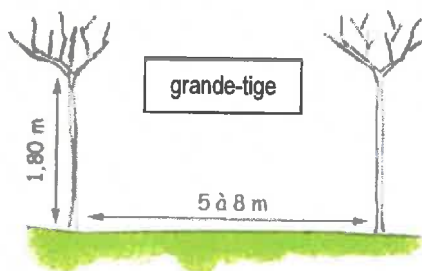
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances **non accolées** tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRE DE DEMI-TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ARBRE DE GRANDE TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ATTIQUE

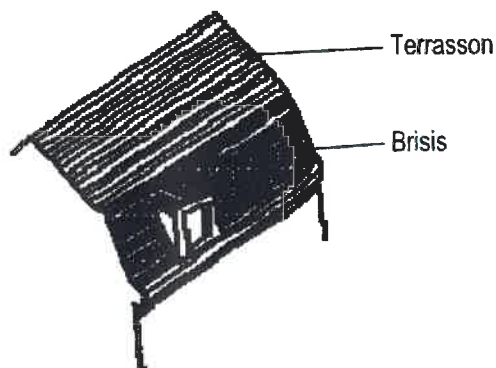
En architecture classique, l'attique est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

BAIES PRINCIPALES

Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

BRISIS

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



CARPORT

Un abri constitué d'un toit supporté sur des poteaux, sous lequel on range les voitures.

CLOTURES

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

COMBLES

Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

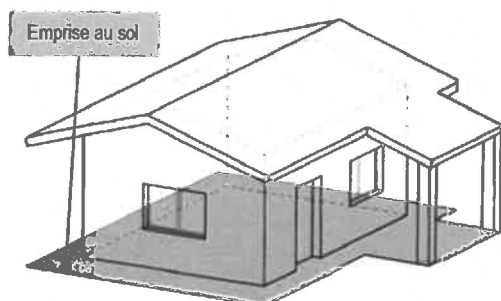
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.

La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus. Les débords de toiture sont inclus dans l'emprise au sol.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.



EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

EQUIPEMENT COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie et le développement local.

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Il s'agit d'espaces verts répertoriés en tant qu'« éléments de paysage » sur le fondement l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme. Ce type de protection concerne des espaces arborés et constitue alors une alternative à la protection comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces verts protégés au titre de l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques du PLU. L'article 13 indique qu'il est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

« Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

EXTENSION

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

FACADE

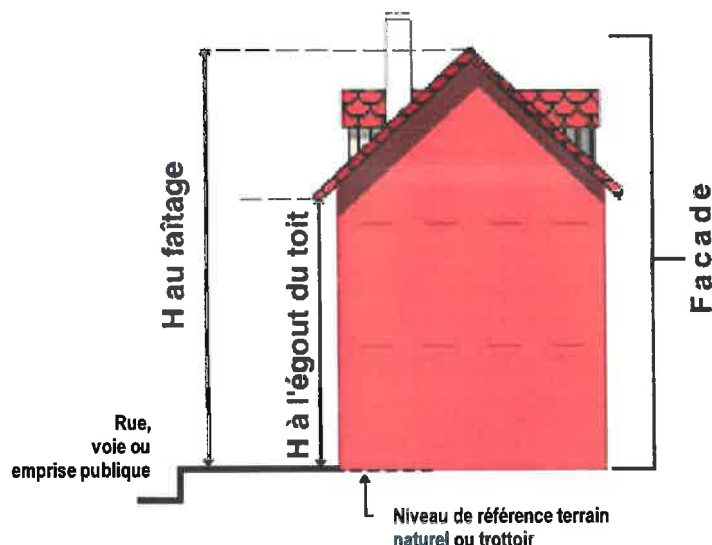
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

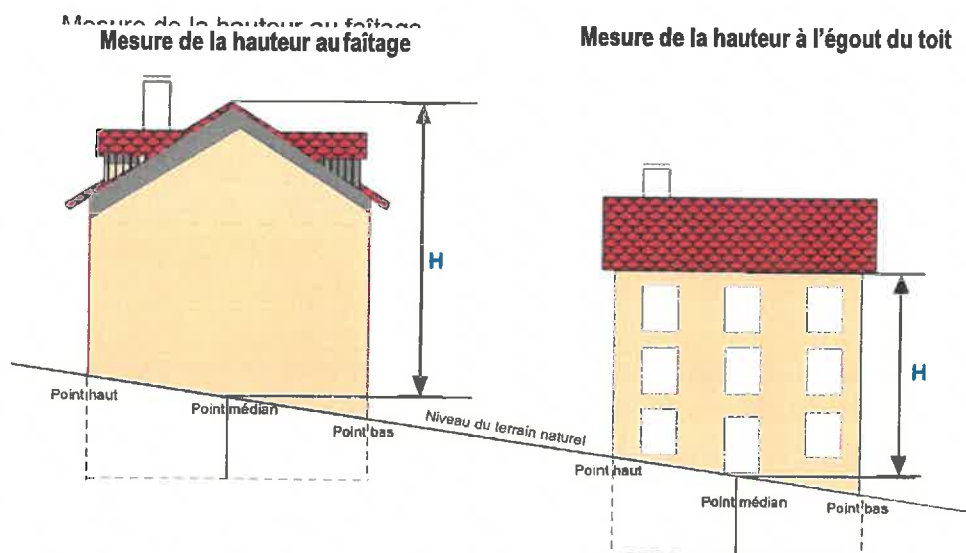
HAUTEUR = H

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

A noter que, dans le présent règlement écrit, les constructions (à l'exception des annexes) sont réglementées à l'égout du toit et les annexes sont réglementées au faîtage du toit.

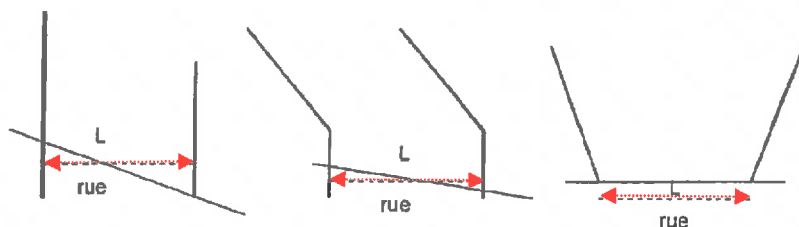




LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.
Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de propriété.

LONGUEUR DE FAÇADE OU FAÇADE SUR RUE = L



MARGE DE REULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.»

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.152-9 ; ...).
- 2) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

4) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à usage d'entrepôt à l'exception de celles évoquées à l'article 2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines.
- b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UA à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- a) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3^{ème}) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

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

3-1 Accès

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail et de portes par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails et de portes doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau

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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Eaux pluviales

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

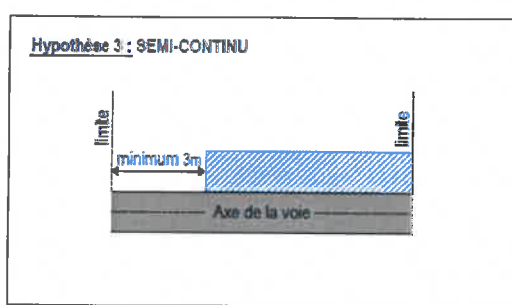
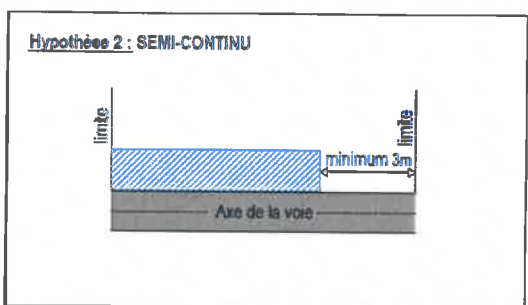
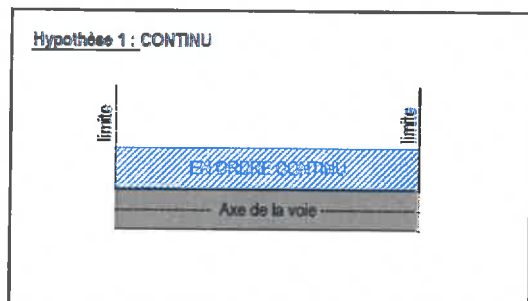
6-2 Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies ou emprises publiques. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6-3 Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifiée en retrait de l'alignement sur la même unité foncière.
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1.
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.



7-2 Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors de la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée pour les constructions neuves**.

Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-2 Dans la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres**. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-3 La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

10-4 La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure ni pour les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Concernant les éléments de patrimoine, les façades devront être maintenues.

Par ailleurs, toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Clôtures

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 **1,60 mètre**.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

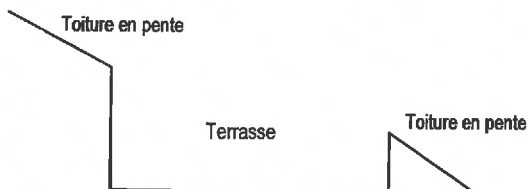
- soit d'un mur plein ou mur bahut avec un dispositif à claire-voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**. Les murs doivent être enduits, de la même couleur que le bâtiment principal.
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 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 **2,00 mètres**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Couleur des 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 9018

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments 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 ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.

Volets

Les caissons extérieurs des volets sont interdits.

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Cas particulier : élément de patrimoine n°13 - 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.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Il est exigé pour les :

- **Constructions à usage d'habitation** : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

12-2 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement pour les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 Toutefois, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Espaces libres

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). Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements (cf. Liste des essences préconisées).

13-2 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UB.
Le secteur UBa correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du bourg.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines,
- b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UB à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 6 m et une largeur minimale de chaussée de 3 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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.

Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées sur limites latérales :

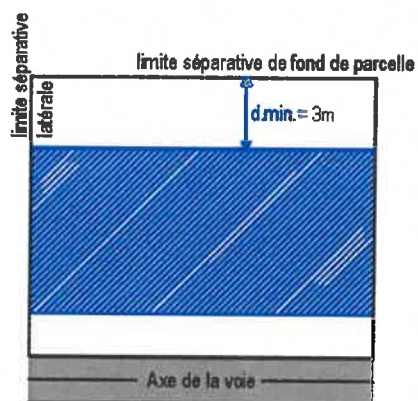
- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie)
- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3,00 m.

Il est proposé de privilégier l'implantation en continuité de la parcelle voisine si cette dernière est édifiée en continuité de la limite séparative.

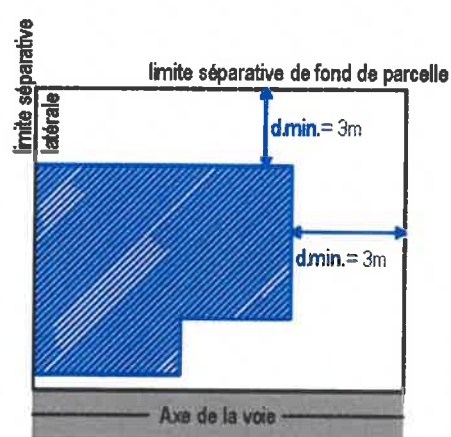
7-2 En dehors du secteur UBa, les constructions peuvent également être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites latérales : tout point de la construction sera implanté à au moins 3 mètres de chacune des limites latérales.

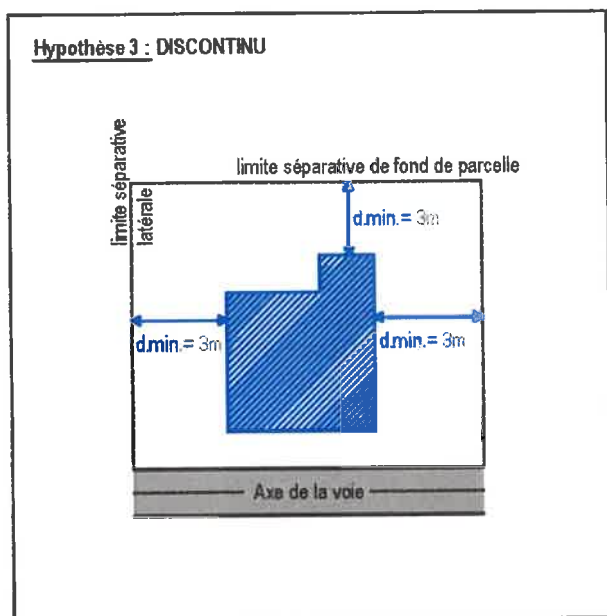
7-3 La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3 mètres.

Hypothèse 1 : CONTINU



Hypothèse 2 : SEMI-CONTINU





7-4 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites 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, sera d'au moins **3,00 m**.

7-5 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-6 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADiE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).

Toiture en pente

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-Médoc est approuvé le 27 février 2019 par le Conseil Municipal.



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Éléments 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 ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Georges Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Couleurs des 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
(sauf en secteur UBa) – RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments particuliers des façades

Les teintes de couleurs vives sont interdites pour tous les éléments particuliers de façades.

Couleur des ouvertures

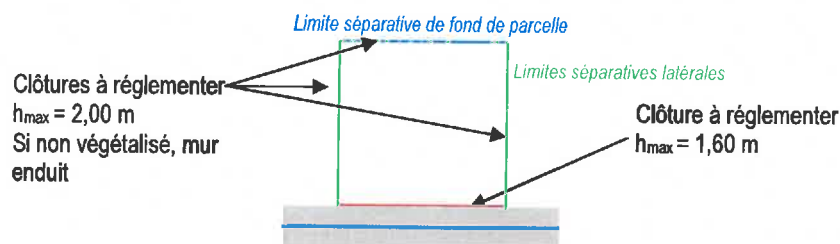
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 1,80 m pour les limites séparatives**. 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 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur bahut 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,

Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser une hauteur de **1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.



A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **Constructions à usage de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher 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,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 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 de plancher 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions 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.

13-4 En dehors du secteur **UBa**, le CBS-coefficient de biotope¹ par surface est fixé à **30%**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

¹ Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UC

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC (hormis en secteur UCa) dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 6 logements et avoir une longueur de plus de 50 m.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

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 secteur d'assainissement non collectif

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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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.

Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

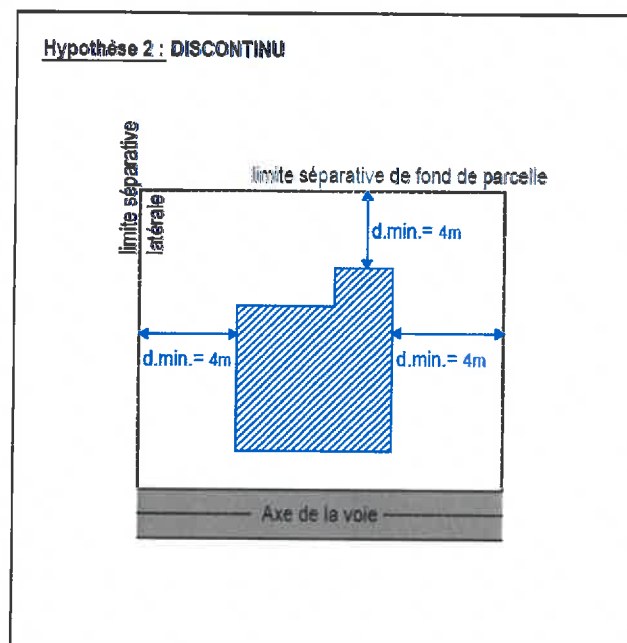
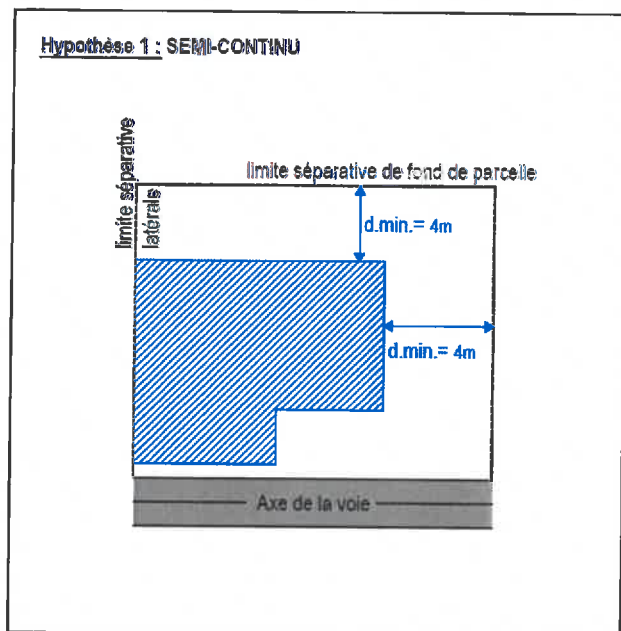
6-6 *En dehors du secteur UCa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- 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 mètres**,
- soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins 4 mètres.



7-2 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur **UCa** : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9-2 En dehors du secteur **UCa**, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 En secteur **UCa**, non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- En zone UC, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.
- **En secteur UCa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des 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 9003 - RAL 9010 - RAL 9016 –RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

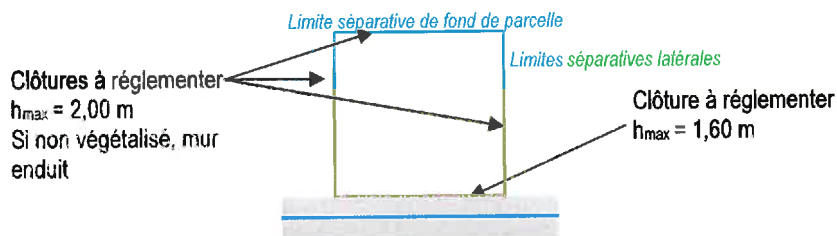
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas 40 cm. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les 1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 2,00 m pour les limites séparatives.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **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.
- **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,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-2 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés 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.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-4 En zone UC, le CBS-coefficient de biotope² par surface est fixé à 40%.
En secteur UCa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à 35%.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

² Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UE

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UE.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **UEc** : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services.
- **UEcm** : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale.
- **UEm** : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors du secteur UEm, du secteur UEc et du secteur UEcm, 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 :

- 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 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.

En secteur UEm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence intergénérationnelle, logements mixtes ...),
- 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 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.

En secteur UEc, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil d'équipements collectifs,
- b) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux,
- c) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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.

En secteur UEcm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux à vocation médicale ou paramédicale,
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) 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,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- ▣ Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- ▣ Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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 secteur UEm, UEc et UEcm :

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 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).

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 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.

4-3 Electricité

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

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.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DESTERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

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 **4 mètres**.

7-2 Le bord du bassin des **piscines collectives** sera implanté avec un recul minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Le bord du bassin de **piscines privées** sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les auvents, carports et abris non clos,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 *En dehors du secteur UEm*, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

10-2 *En secteur UEm*, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 11 mètres.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des façades

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 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 détenteur de l'autorisation d'urbanisme est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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.

12-2 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

12-3 En secteurs UEc et UEcm : 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.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra, dans la mesure du possible, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UgV

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UgV.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UgV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UgV2 est interdite.

ARTICLE UgV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles UgV4 et UgV13.
- Les constructions à usage de clôture et de mur de soutènement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UgV 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE Ugv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Toute construction générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

ARTICLE Ugv 5 – CARACTERISTIQUES DESTERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE Ugv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 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 **4 mètres**.

7-2 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-3 Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ugv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **8 m**.

ARTICLE Ugv 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **4 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE Ugv 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

La forme des bâtiments admis à l'article Ugv2 doit être simple.

11-2 Règles

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, ou blanc,
- tôle galvanisée,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Sont également interdits, pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

Par ailleurs, les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un grillage vert foncé ne pouvant excéder la hauteur de **1,60m**.

ARTICLE Ugv 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ugv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ugv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UY

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UY.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de services) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions permettant de satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les constructions et installations correspondant à un équipement d'intérêt collectif (services techniques, caserne des pompiers, Pôle Emploi, ...),
- c) les entrepôts,
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- e) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- f) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- g) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- h) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux dépollutions des sols,
- j) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- k) les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- l) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de

la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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 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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage 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.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **7 mètres** des voies communales et chemin rural. Cette distance est portée à **12 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **7 mètres** des Routes Départementales.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 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 **4 mètres**.

7-3 Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

8-2 Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

8-3 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol est fixée à **60%**.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit **pas** excéder **8 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-1313 du 24 octobre 2016 relative à l'accès à l'information

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Façades

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les façades devront présenter un aspect bois, ou un aspect pierre de gironde. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : les dégradés de gris seront privilégiés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation de bâtiments existants répondant à une charte graphique nationale.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de **2,00 m**. Sur voie publique, elles devront présenter une haie végétalisée d'essence locale.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

12-1 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.

12-2 Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux, de services, d'équipements d'intérêt collectif et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations nobles (chênes, érables, châtaigniers) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

En particulier :

- les espaces libres des installations classées doivent être plantés,

- des écrans végétaux seront réalisés afin de masquer les aires de stockages autorisés dans la zone et afin de délimiter le contour de ladite zone par rapport aux terrains avoisinants.

13-3 Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

13-4 La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 1AU.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- **1AUa** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes,
- **1AUc** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences,
- **1AUm** : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte),
- **1AUf** : secteur correspondant à une urbanisation en bordure de zone forestière.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les mobil-homes.
- i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

En dehors du secteur 1AUm, sont également interdits les entrepôts.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :

- les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction,
- les annexes à la construction existante.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 JANVIER 1978 relative à l'accès à l'information.

D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60,
- de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m.

Ainsi que 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 R.151-41-3°) sans changement de destination.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- **concernant les lieux-dits « Petit Terrefort », « Bourg », « Petit Lac », « Darnauran », « Neuf Fonds », toute opération doit consacrer 20% minimum de la surface de plancher totale à la création de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur),**
- **en dehors de la zone 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha,
- **dans le secteur 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m²,

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- hôtelier,
- de commerces et de services,
- de constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores,

et **en secteur 1AUm uniquement**, les entrepôts sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

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 secteur d'assainissement non collectif

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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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.

Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriel, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

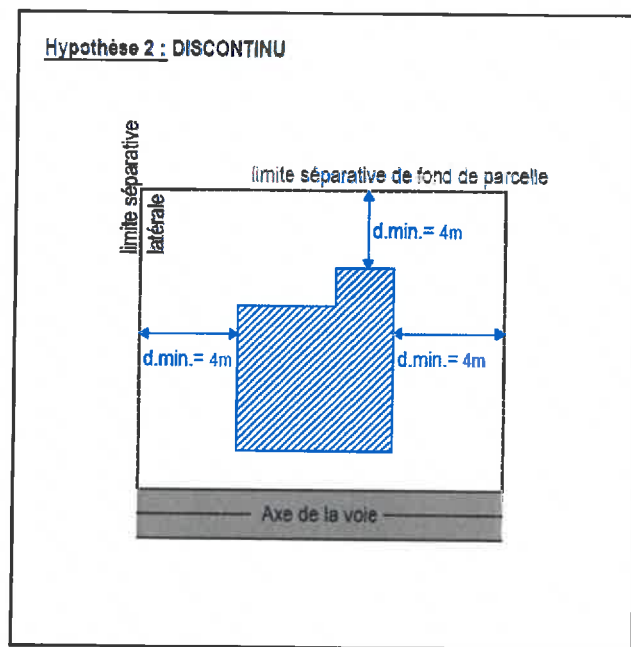
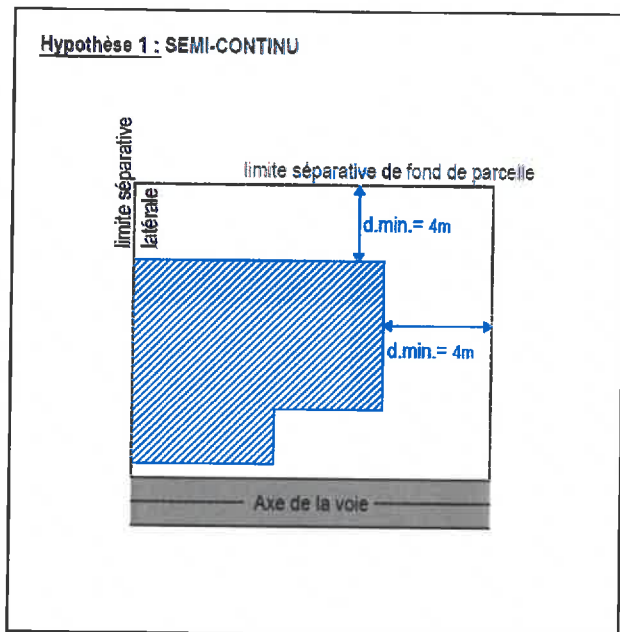
6-6 En dehors du secteur 1AUa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- 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 mètres**,
- soit en **ordre discontinu** : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins **4 mètres**.



7-2 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur **1AUa** : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En secteur **1AUf**, l'emprise au sol est fixée à 40 % sur l'unité foncière.

9-2 En secteur **1AUc**, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 Non réglementé ailleurs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- **En secteur 1AUa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.
- **Dans le reste de la zone** : la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des 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

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

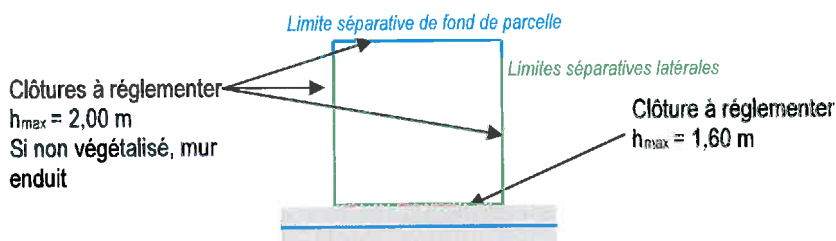
Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m** pour les limites sur voies publiques et/ou de **1,80 m** pour les limites séparatives.

En secteur 1AUf uniquement :

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**.

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de **12,5 m²**, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de **150 m²** de surface de plancher : 3 places
- **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.
- **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,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions 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.

13-4 En secteur 1AUa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à **35%**.

Dans le reste de la zone, le CBS-coefficient de biotope³ par surface est fixé à **40%**.

13-6 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-7 Est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

13-8 Concernant les zones à urbaniser de « Le Bourg » et « Neuf Fonds » :

Pour des raisons environnementales et hydrauliques, chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de **35 %**. Sont exclus de ce coefficient de pleine terre, les espaces verts de type parking alvéolé.

13-9 En secteur 1AUf uniquement : 30% au moins des boisements existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée, en privilégiant les essences nobles (chênes, châtaigniers, érables). Sur les parcelles privées, il est exigé le maintien et/ou la plantation d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'emprise du terrain d'assiette du projet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

³ Voir définition en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE 2AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 2AU.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse sont interdites sauf celles provisoires qui sont autorisées à condition de prévoir leur raccordement au maillage prévu dans les orientations d'aménagement. Dans ce cas elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas, de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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.

Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

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.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises 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.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 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 **3 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins de **3 mètres**, exception faite des 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.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Non réglementé.

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone A.

Cette zone comprend **un secteur Ap**, secteur protégé strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

En secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, 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 80 m².
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant.
- 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.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

3-2 Voirie

URBAM, urbanistes dont urbaniste qualifiée par l'OPQU, Rivière Environnement, écologues, Atelier ARCADIE, paysagistes et AmEau Ingénierie, VRDistes

VRDistes, 10 rue de la République, 33100 Bordeaux, France. Tél : 05 57 00 00 00. Email : vrdistes@vrdistes.fr

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

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.

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'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).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

4-3 Réseaux divers

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.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- 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.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

7.2 Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

⁴ Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à **40 m²** (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de **50 %** de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de **80 m²**.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les autres bâtiments.**

10-2 La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres.**

10-3 Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50.**

10-4 Ces dispositions ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silo, etc...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **usage d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,

- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Np** correspondant à un secteur inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental,
- **Nj** correspondant à un secteur naturel reconnaissant le parc paysager.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

En secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors des secteurs Np et Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les constructions et installations liées et 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.
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - 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 80 m².
 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment existant à usage d'habitation.
- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- 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.
- 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.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

En secteur Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

Les constructions à vocation de loisirs, sportives et associatives (kiosque...).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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.

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.

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'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).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4-3 Réseaux divers

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.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- **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.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En dehors du secteur Nj :

Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à 40 m² (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de 80 m².

9-2 En secteur Nj :

L'emprise au sol totale est fixée à 200 m², en un ou plusieurs projets.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors du secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres** pour les bâtiments d'habitation.

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres**.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50**.

10-2 En secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **3m50** (Rez-de-Chaussée).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,

- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **usage d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriqués dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

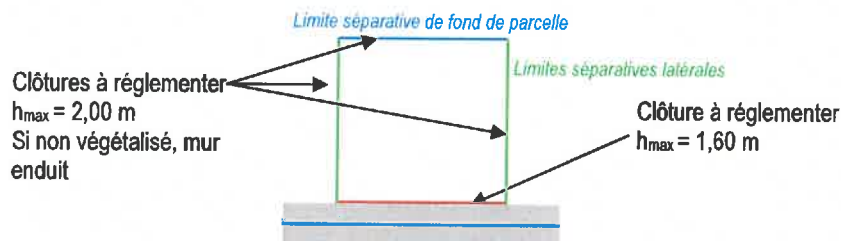
Clôtures

Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques** ou de **2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1,80 m pour les limites séparatives**.

Pour les autres constructions :

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions qui ne sont pas à vocation d'habitation.

13-3 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

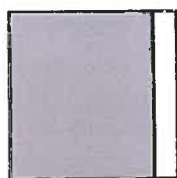
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

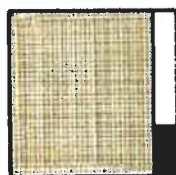
**Coefficient valeur écologique par m²
de sorte de surface**

Description des sortes de surface



Surfaces
imperméables
0,0

Revêtement imperméable pour
l'air et l'eau, sans végétation
(par ex. béton, bitume, dallage
avec une couche de mortier)



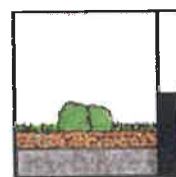
Surfaces
semi-perméables
0,3

revêtement perméable pour l'air et
l'eau, normalement pas de
végétation
(par ex. clinker, dallage mosaïque,
dallage avec une couche de
gravier/sable)



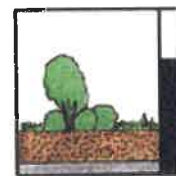
Surfaces
semi-ouvertes
0,5

revêtement perméable pour l'air et
l'eau, infiltration d'eau de pluie,
avec végétation
(par ex. dallage de bois, pierres
de treillis de pelouse)



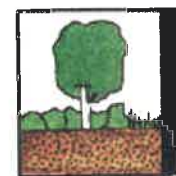
Espaces verts
sur dalle
0,5

Espaces verts sur les dalles de
rez-de-chaussée et garages
souterrains avec une épaisseur de
terre végétale jusqu'à 80 cm



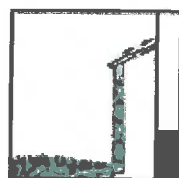
Espaces verts
sur dalle
0,7

Espaces verts sans corrélation en
pleine terre avec une épaisseur
de terre végétale au moins de 80
cm



Espaces verts
en pleine terre
1,0

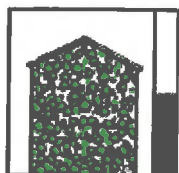
Continuité avec la terre naturelle,
disponible au développement de
la flore et de la faune



Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit

0,2

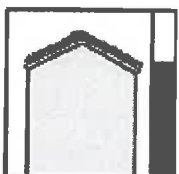
Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL	
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
RAL 1028	Jaune melon

Teintes RAL	
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	
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	
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	
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	
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	
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 soie
RAL 7045	Télé Gris 1
RAL 7046	Télé Gris 2
	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	
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

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023

3. REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr

CASTELNAU-DE-MEDOC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2015	18 décembre 2017	27 février 2019

Vu pour être annexé le XXX

Le Maire, Eric ARRIGONI

DOSSIER D'ARRET

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	14
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UB	25
ZONE UC	34
ZONE UE	43
ZONE Ug _v	50
ZONE UY	54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	60
ZONE 1AU	61
ZONE 2AU	72
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
ZONE A	77
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	84
ZONE N	85
ANNEXES	92
Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	93
Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	95

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants, et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-26 et R 111-27.
2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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 :

Les zones urbaines **U**

UA	<p>Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune et au quartier de « Landiran/Bitchard ». « 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-ville et le quartier de « Landiran/Bitchard » se distinguent donc 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>L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Directeur d'Assainissement.</p>
UB	<p>Il s'agit de secteurs urbains correspondant aux extensions urbaines situées à la périphérie du centre-ville: habitat collectif et secteurs pavillonnaires denses. 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>Il existe un secteur UBa, qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville.</p>
UC	<p>Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions situées à la périphérie du centre-ville. 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>Cette zone comprend un secteur UCa, secteur d'habitat qui correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du centre-ville et dans lequel le permis valant division est autorisé.</p>
UE	<p>Il s'agit d'une 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 trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEc : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services. - UEcm : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale. - UEm : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).
UY	<p>Il s'agit d'une zone réservée aux 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>
Ugv	<p>Il s'agit d'une zone accueillant l'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>

La zone à urbaniser **AU**

1AU	<p>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>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p> <p>Cette zone comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes, - 1AUc : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences, - 1AUm : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte), - 1AUf : secteur correspondant à une urbanisation en lisière de zone forestière.
------------	---

2AU

Cette zone recouvre des **terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.**

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.

La zone agricole **A** :

La zone A 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.

Cette zone comprend un secteur :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondants à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

La zone naturelle et forestière **N** :

La zone N englobe des **terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens**, qui constituent :

- 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.

Cette zone comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.
- **Nj** : secteur naturel reconnaissant le parc paysager

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

3) La servitude de protection du commerce et de l'artisanat

Des dispositions particulières au titre de l'article L.151-16, du code de l'urbanisme, peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme suit:

Les << linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple >>



Les locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, artisanale ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les << linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée >>



Les locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, artisanale ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant pas majoritairement de la vente au détail sont exclues.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage....

- 4) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- 5) **Les éléments de patrimoine paysager et bâti (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

6) Zone non aedificandi autour de les Jalles

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5: ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6: ZONE REGLEMENTEE

Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) sur la commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC**, cependant un constat d'huissier en date du 8 décembre 1992 fait état d'un secteur d'inondabilité aux abords des *Jalles* (lieux-dits « Grand Point » et « Canteranne »).

TITRE II – LEXIQUE : DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

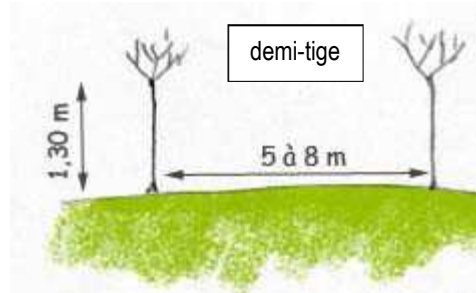
AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

ANNEXE

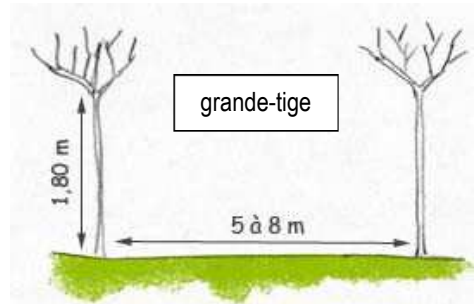
Sont considérées comme annexes, toutes les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, soit les locaux secondaires constituant des dépendances **non accolées** tels que les celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRE DE DEMI-TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ARBRE DE GRANDE TIGE



→ distances proposées à titre indicatif.

ATTIQUE

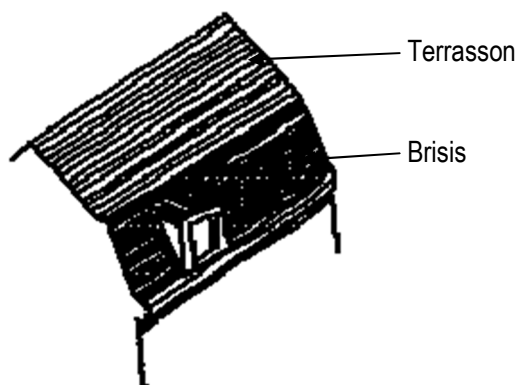
En architecture classique, l'attique est l'étage carré ou le petit mur situé au-dessus de la corniche. Ce niveau est le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade permettant ainsi, côté rue, l'aménagement d'un balcon filant.

BAIES PRINCIPALES

Les baies principales éclairent les pièces principales telles que les cuisines, salon, salle à manger, chambres.

BRISIS

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



CARPORT

Un abri constitué d'un toit supporté sur des poteaux, sous lequel on range les voitures.

CLOTURES

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

COMBLES

Les combles sont à distinguer des étages. Les combles ne doivent pas être entendus, par le présent règlement, comme étant habitables sur deux niveaux. Ainsi, le toit à la Mansart, par exemple, est la récupération d'un espace et devient un comble habitable.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

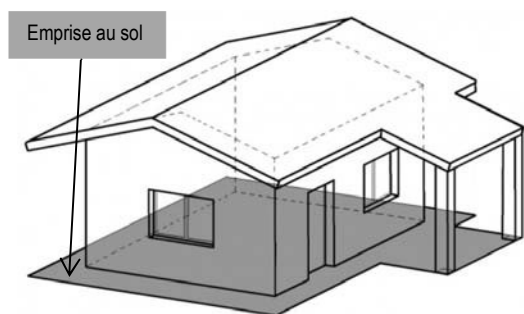
Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.

La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus. Les débords de toiture sont inclus dans l'emprise au sol.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.



DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation ;

Logement
Hébergement

3° Commerce et activités de service ;

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels
Autres hébergements touristiques

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Équipements sportifs
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

EQUIPEMENT COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie et le développement local.

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Il s'agit d'espaces verts répertoriés en tant qu'« éléments de paysage » sur le fondement l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme. Ce type de protection concerne des espaces arborés et constitue alors une alternative à la protection comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces verts protégés au titre de l'article R.151-43-5^{ème} du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques du PLU. L'article 13 indique qu'il est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

« Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

*5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels **les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir**, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;*

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

EXTENSION

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

FACADE

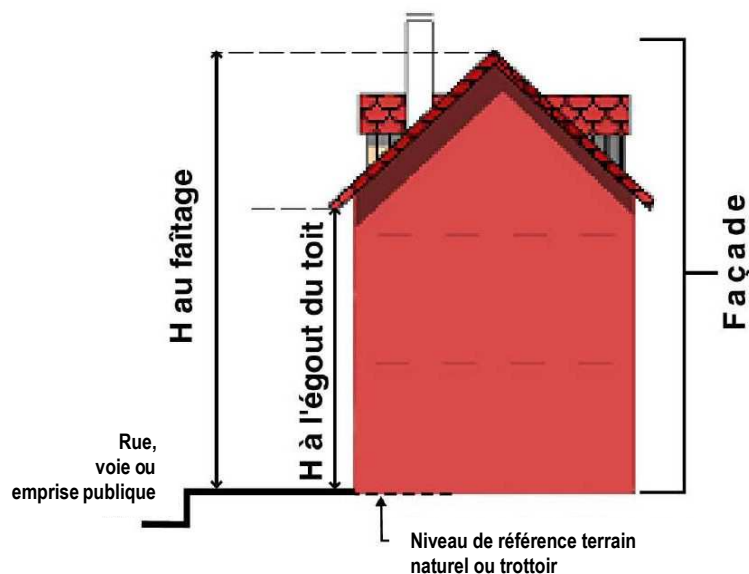
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

HAUTEUR = H

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

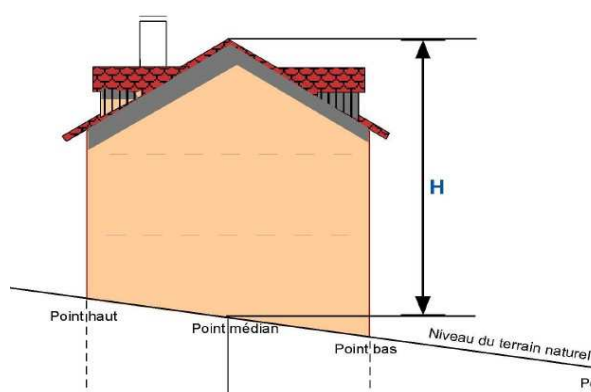
Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

A noter que, dans le présent règlement écrit, les constructions (à l'exception des annexes) sont réglementés à l'égout du toit et les annexes sont réglementées au faîtage du toit.

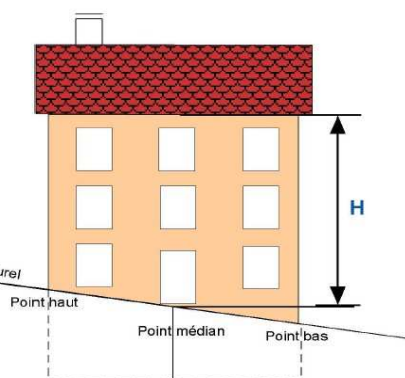


Mesurfaîtage

Mesure de la hauteur au faîtage

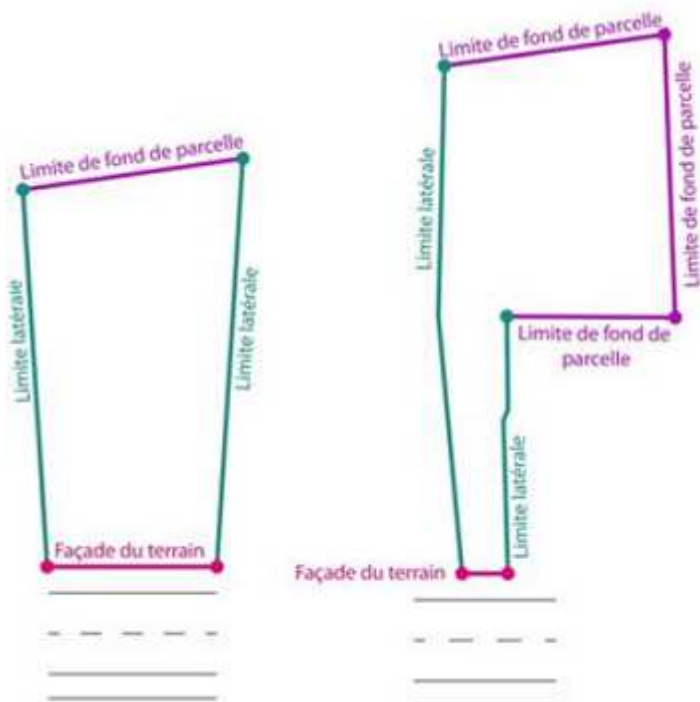


Mesure de la hauteur à l'égout du toit



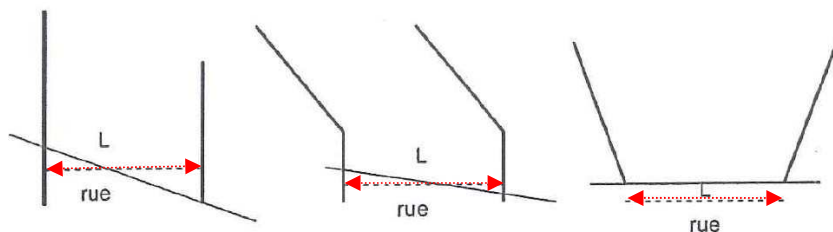
LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont les limites qui recoupent l'alignement et déterminent l'alignement de la façade de la propriété sur la voie.



Une limite de zone du PLU n'est pas une limite séparative de propriété.

LONGUEUR DE FAÇADE OU FAÇADE SUR RUE = L



MARGE DE RECuLEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Rentre dans la définition de voie publique, toutes les voiries relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public. A défaut, les voiries privées ne sont pas considérées comme voie publique. Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;*
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.».

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.152-9 ;).
- 2) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 3) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

4) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA
Tout ravalement de façade est soumis à la procédure de déclaration préalable sur l'ensemble de la zone UA

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à usage d'entrepôt à l'exception de celles évoquées à l'article 2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

2- Dispositions particulières

2.1 - En sus des dispositions de l'article UA 1 – 1 : occupations et utilisations du sol interdites dans les “linéaires commerciaux et artisanaux à protection simple”, identifiés au document graphique, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Les locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, activité artisanale, hébergement hôtelier ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage.

2.2 - En sus des dispositions de l'article UA 1 – 1. : occupations et utilisations du sol interdites dans les “linéaires commerciaux et artisanaux à protection renforcée”, identifiés au document graphique, au titre de l'article L 151-16. du code de l'urbanisme

Les locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que commerce de détail et de proximité, activité artisanale, hébergement hôtelier ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant pas majoritairement de la vente au détail sont exclues.

Les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel font notamment référence dans le présent règlement :

- aux agences immobilières ;
- aux agences bancaires ;
- aux agences de travail temporaire ;
- aux assurances et mutuelles ;
- aux agences de publicité ;
- aux agences de conseillers ingénieurs et bureau d'études ;
- aux agences de radiodiffusion et de télévision.

Les professionnels de la santé ne sont pas compris dans cette typologie de service.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- c) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UA à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- d) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3^{ème}) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

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

3-1 Accès

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail et de portes par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails et de portes doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau

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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

■ Eaux pluviales

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Dans ce cas, 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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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, [excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.](#)

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être **édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

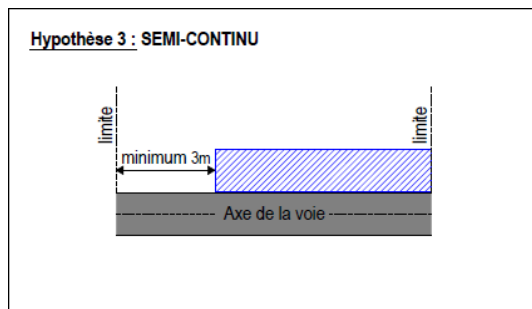
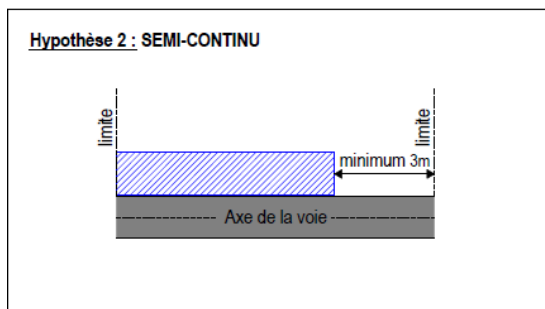
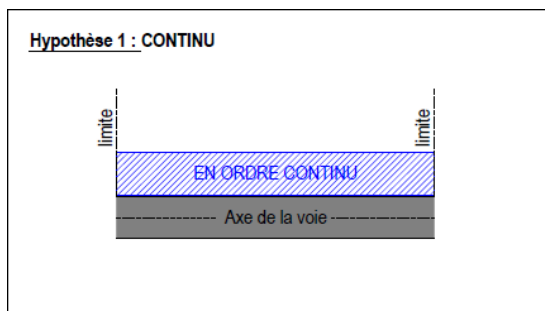
6-2 Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies ou emprises publiques. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être **édifiées à l'alignement** des voies et emprises publiques ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6-3 Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifiée en retrait de l'alignement sur la même unité foncière.
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1.
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.



7-2 Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors de la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres avec un minimum de un niveau sur rez-de-chaussée pour les constructions neuves**.

Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-2 Dans la zone UA de Landiran/Bitchard :

La hauteur des constructions (exception faite des annexes) édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **12 mètres**. Lorsque la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus dépasse 9 mètres, le dernier niveau est en attique. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10-3 La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**.

10-4 La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure ni pour les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Concernant les éléments de patrimoine, les façades devront être maintenues.

Par ailleurs, toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

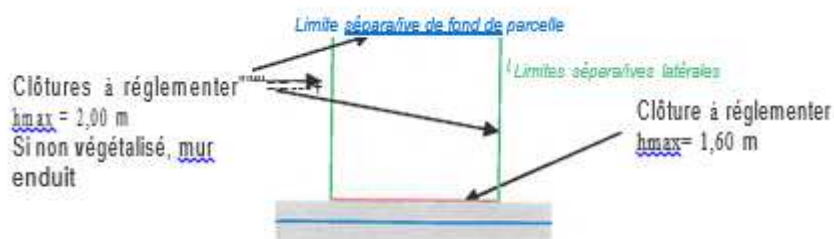
Clôtures

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 **1,60 mètre**.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein ou mur bahut avec un dispositif à claire-voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où sa hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**. Les murs doivent être enduits, de la 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 **2,00 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 **2,00 mètres**.

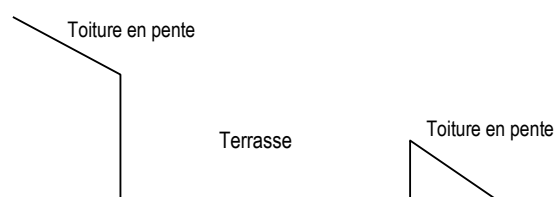
A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Couleur des 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 9018

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments 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 [sur la façade côté voie](#). Seules les ouvertures ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard. [Les portes donnant sur la voie pourront avoir une dimension standard.](#)

Volets

Les caissons extérieurs des volets sont interdits.

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Cas particulier : élément de patrimoine n°13 - 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.

Équipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Il est exigé pour les :

- **Constructions à usage d'habitation** : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- **Constructions à usage de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

-
- **Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils, sauf impossibilité technique dûment justifiée.**

12-2 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement pour les garages ou abris pour les deux roues.

12-3 Toutefois, en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Espaces libres

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). Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements (cf. Liste des essences préconisées).

13-2 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UB.

Le secteur UBa correspond au secteur inclus dans l'environnement urbain du bourg.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, exception faite des piscines,
- b) La remise en état et la réhabilitation des entrepôts existants dans la zone UB à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 6 m et une largeur minimale de chaussée de 3 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

■ Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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, [excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.](#)

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques** : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

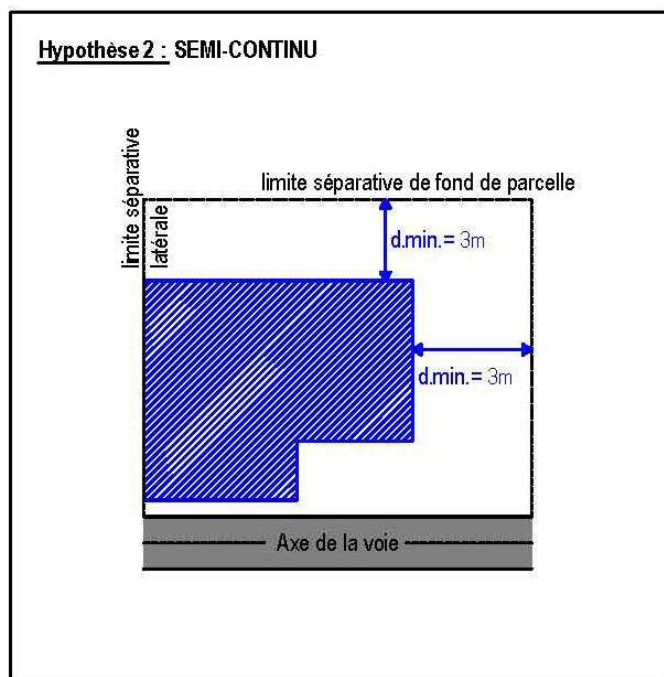
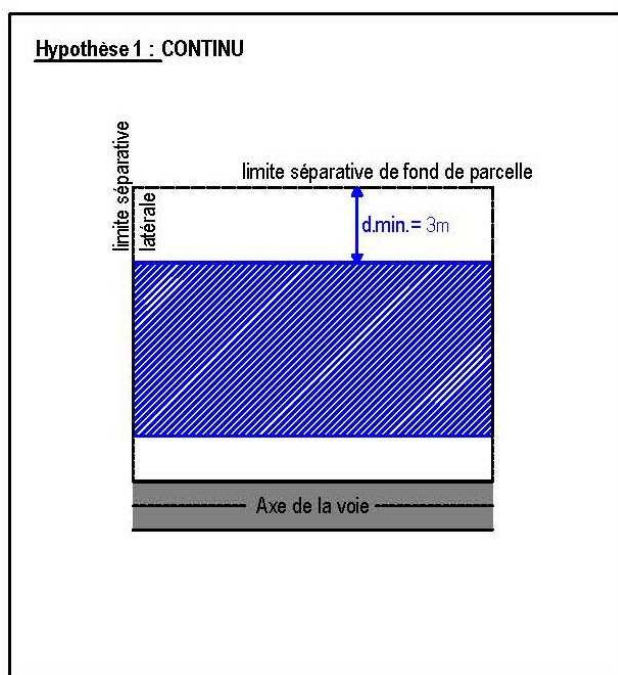
7-1 Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées sur limites latérales :

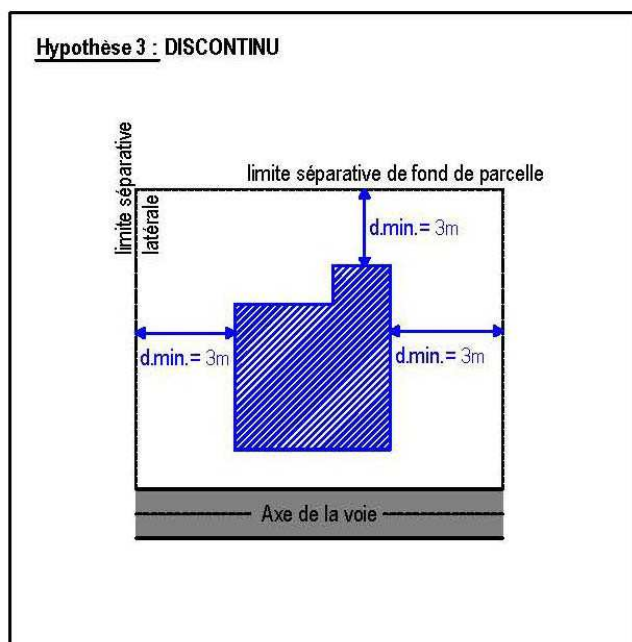
- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre (limite séparative touchant une voie)
- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'**au moins 3,00 m**.

Il est proposé de privilégier l'implantation en continuité de la parcelle voisine si cette dernière est édifiée en continuité de la limite séparative.

7-2 En dehors du secteur UBa, les constructions peuvent également être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites latérales : tout point de la construction sera implanté à au moins **3 mètres** de chacune des limites latérales.

7-3 La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'**au moins 3 mètres**.





7-4 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites 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, sera d'au moins **3,00 m**.

7-5 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-6 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les bacs aciers sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur impact visuel est peu perceptible depuis l'espace public (cf. schéma ci-dessous).



Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Éléments 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 ayant une hauteur supérieure à la largeur seront autorisées, sur les façades des axes suivants : Avenues Gambetta et Georges Mandel et rues Victor Hugo, Carnot et Camille Godard.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Couleurs des 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
(sauf en secteur UBa) – RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture similaire et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Éléments particuliers des façades

Les teintes de couleurs vives sont interdites pour tous les éléments particuliers de façades.

Couleur des ouvertures

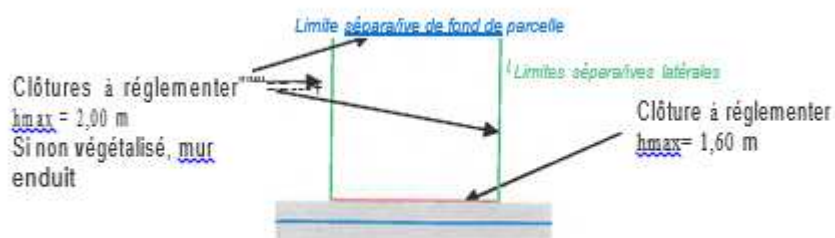
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 1,80 m pour les limites séparatives**. 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 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur bahut 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,

Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser une hauteur de **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **2,00 m pour les limites séparatives**.



A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **Constructions à usage de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher 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,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 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 de plancher 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions 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.

13-4 *En dehors du secteur UBa*, le CBS-coefficient de biotope¹ par surface est fixé à **30%**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

¹ Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UC

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC (hormis en secteur UCa) dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre, **exception faite des piscines,**
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone,
- c) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 6 logements et avoir une longueur de plus de 50 m.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

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 secteur d'assainissement non collectif

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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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.

■ Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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, [excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.](#)

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

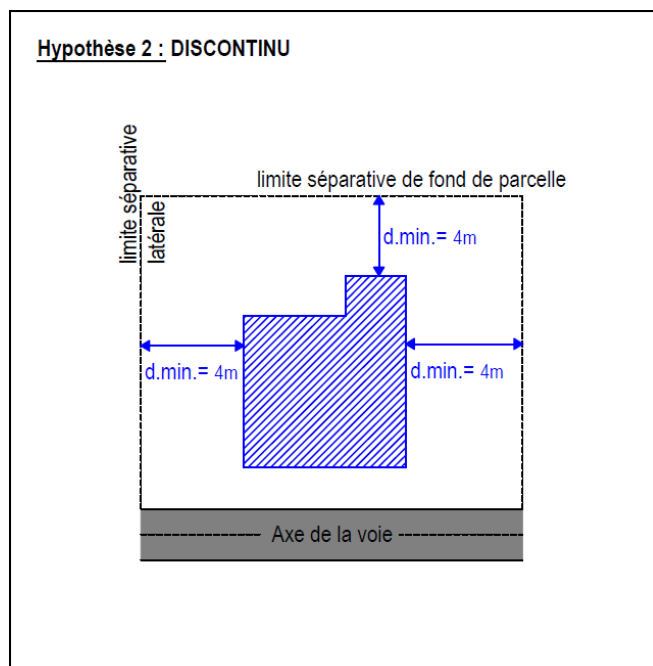
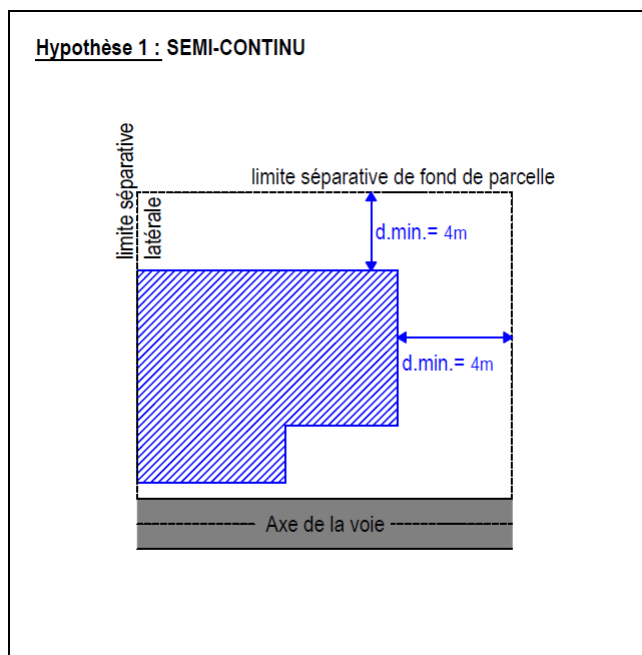
6-6 *En dehors du secteur UCa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- 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 mètres**,
- soit en ordre discontinu : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins **4 mètres**.



7-2 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur UCa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9-2 En dehors du secteur UCa, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 En secteur UCa, non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- En zone UC, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.
- **En secteur UCa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-3 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,

- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

4 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des 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 9003 – RAL 9010 – RAL 9016 – RAL 9018

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

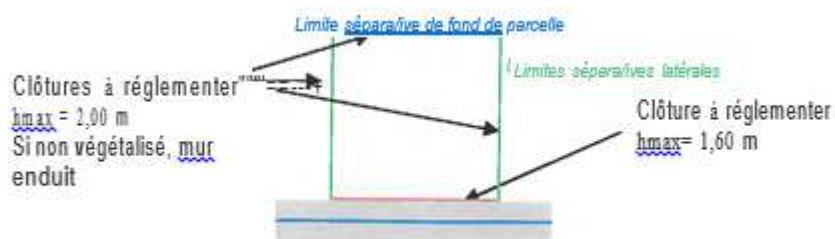
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques et/ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **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.
- **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,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-2 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions 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.

13-3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-4 En zone UC, le CBS-coefficient de biotope² par surface est fixé à **40%**.

En secteur UCa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à **35%**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

² Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UE

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UE.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **UEc** : secteur destiné à accueillir des équipements collectifs, du commerce et des services.
- **UEcm** : secteur destiné à accueillir du commerce et des services à vocation médicale et paramédicale.
- **UEm** : secteur destiné à accueillir des services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence personnes âgées multi-services, ...).

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors du secteur UEm, du secteur UEc et du secteur UEcm, 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 :

- 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 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.

En secteur UEm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de services à la personne (crèche, maison de retraite, résidence intergénérationnelle, logements mixtes ...),
- 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 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.

En secteur UEc, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil d'équipements collectifs,
- b) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux,
- c) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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.

En secteur UEcm, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif, sont admises :

- a) Les constructions dont l'usage est lié à l'accueil de commerces et de bureaux à vocation médicale ou paramédicale,
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) 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,
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

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 secteur UEm, UEc et UEcm :

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 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).

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 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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets Ménager : se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

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 **4 mètres**.

7-2 Le bord du bassin des **piscines collectives** sera implanté avec un recul minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Le bord du bassin de **piscines privées** sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les auvents, carports et abris non clos,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors du secteur UEm, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

10-2 En secteur UEm, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **11 mètres**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des façades

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 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 détenteur de l'autorisation d'urbanisme est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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.

12-2 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

12-3 En secteurs UEc et UEcm : 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.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra, dans la mesure du possible, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UgV

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UgV.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UgV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UgV2 est interdite.

ARTICLE UgV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles UgV4 et UgV13.
- b) Les constructions à usage de clôture et de mur de soutènement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UgV 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE Ugv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

Toute construction générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

■ 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.

■ Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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

4-4 Déchets Ménager : se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.

ARTICLE Ugv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE Ugv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 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 **4 mètres**.

7-2 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-3 Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ugv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, doit être au moins égale à **8 m**.

ARTICLE Ugv 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **4 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE Ugv 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

La forme des bâtiments admis à l'article Ugv2 doit être simple.

11-2 Règles

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, ou blanc,
- tôle galvanisée,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Sont également interdits, pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

Par ailleurs, les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront constituées d'un grillage vert foncé ne pouvant excéder la hauteur de **1,60m**.

ARTICLE Ugv 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ugv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ugv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE Ugv 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE Ugv 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UY

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UY.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de services) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions permettant de satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les constructions et installations correspondant à un équipement d'intérêt collectif (services techniques, caserne des pompiers, Pôle Emploi,),
- c) les entrepôts,
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- e) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- f) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- g) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- h) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux dépollutions des sols,
- j) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- k) les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- l) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-2 Voirie

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

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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 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/seconde/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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

Les constructions à usage 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, [excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.](#)

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **7 mètres** des voies communales et chemin rural. Cette distance est portée à **12 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **7 mètres** des Routes Départementales.

6-2 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 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 **4 mètres**.

7-3 Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

8-2 Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

8-3 Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol est fixée à **60%**.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **8 mètres**.

10-2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-2 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **vocation d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Façades

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les façades devront présenter un aspect bois, ou un aspect pierre de gironde. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : les dégradés de gris seront privilégiés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation de bâtiments existants répondant à une charte graphique nationale.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de **2,00 m**. Sur voie publique, elles devront présenter une haie végétalisée d'essence locale.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

12-1 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.

12-2 Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux, de services, d'équipements d'intérêt collectif et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

12-3 A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations nobles (chênes, érables, châtaigniers) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

En particulier :

- les espaces libres des installations classées doivent être plantés,
- des écrans végétaux seront réalisés afin de masquer les aires de stockages autorisés dans la zone et afin de délimiter le contour de ladite zone par rapport aux terrains avoisinants.

13-3 Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

13-4 La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 1AU.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- **1AUa** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel relativement dense constitué de maisons mitoyennes,
- **1AUc** : secteur destiné à accueillir un quartier résidentiel dense constitué de logements collectifs en résidences,
- **1AUm** : secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et à vocation d'entrepôt (zone mixte),
- **1AUf** : secteur correspondant à une urbanisation en bordure de zone forestière.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les mobil-homes.
- i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

En dehors du secteur 1AUm, sont également interdits les entrepôts.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que la construction soit existante avant le 20/11/2008 :

- les travaux de réfection, d'extension ou de changement de destination de ladite construction,
- les annexes à la construction existante.

D'autre part, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60,
- de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m.

Ainsi que 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 R.151-41-3°) sans changement de destination.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que:

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- **concernant les lieux-dits « Petit Terrefort », « Bourg », « Petit Lac », « Darnauran », « Neuf Fonds », toute opération doit consacrer 20% minimum de la surface de plancher totale à la création de logements locatifs sociaux** (arrondi à l'entier supérieur),
- **en dehors de la zone 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha,
- **dans le secteur 1AUm**, les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m²,

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- hôtelier,
- de commerces et de services,
- de constructions à usage artisanal dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores,

et **en secteur 1AUm uniquement**, les entrepôts sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone ou lié à une activité de forain.

Et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

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

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2).

Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50 m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5 m	3 m	8 m	6 m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

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 secteur d'assainissement non collectif

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.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- 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).

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.

■ Eaux pluviales :

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.

4-3 Electricité

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

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.

4-4 Déchets ménagers

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, [excepté dans les secteurs concernés par la collecte en bornes enterrées ; se référer au règlement de collecte en vigueur auprès de la Communauté de Communes Médullienne.](#)

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 6-1 et 6-2 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-4 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriel, 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.

6-5 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

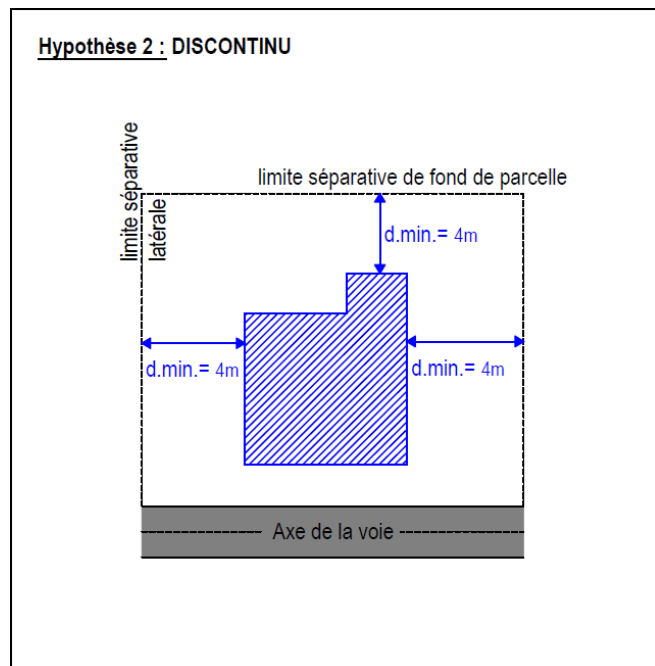
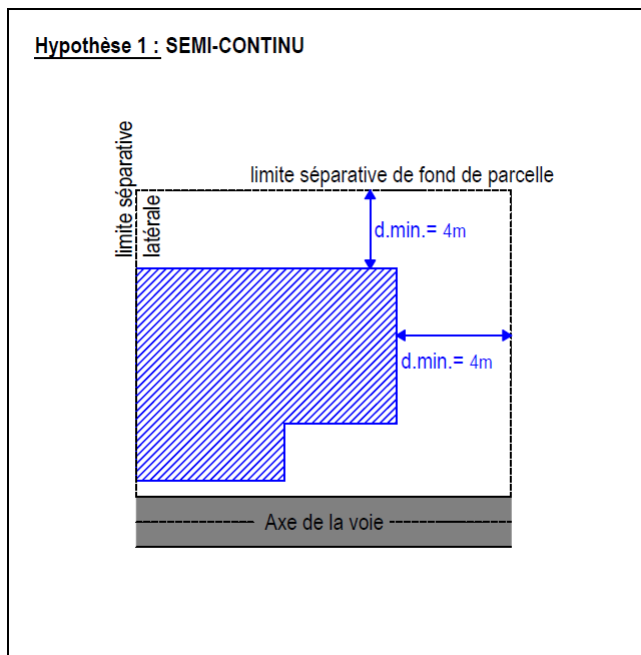
6-6 En dehors du secteur 1AUa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées :

- 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 mètres**,
- soit en **ordre discontinu** : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance, en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins **4 mètres**.



7-2 Les annexes (hors piscine) 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 ou à 50 cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3,50 m**.

7-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-5 En dehors du secteur 1AUa : les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En secteur 1AUf, l'emprise au sol est fixée à 40 % sur l'unité foncière.

9-2 En secteur 1AUc, l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

9-3 Non réglementé ailleurs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel.

10-2 Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- **En secteur 1AUa**, la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+2**.
- **Dans le reste de la zone** : la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.

10-3 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts,
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit

Couleurs des 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

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

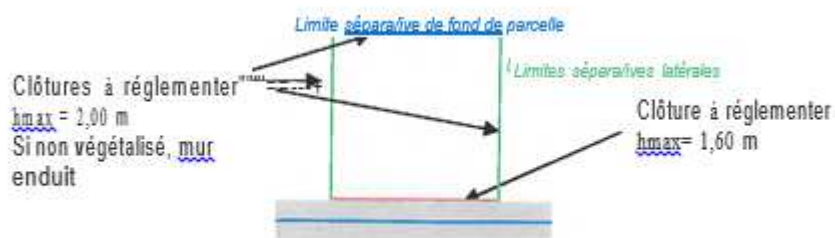
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1,80 m pour les limites séparatives**.

En secteur 1AUf uniquement :

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**.

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places
- **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.
- **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,

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
 - 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.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

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

12-3 Le détenteur de l'autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 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). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

13-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions 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.

13-4 En secteur 1AUa, le CBS-coefficient de biotope par surface est fixé à **35%**.

Dans le reste de la zone, le CBS-coefficient de biotope³ par surface est fixé à **40%**.

13-6 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13-7 Est exigé le maintien de la surface d'espaces verts préexistante classée en Espaces Verts à Protéger (EVP) figurant au plan, ce qui signifie que si le projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace vert préexistant, sa reconstitution pour une surface équivalente s'imposera.

13-8 Concernant les zones à urbaniser de « Le Bourg » et « Neuf Fonds » :

Pour des raisons environnementales et hydrauliques, chaque parcelle doit prévoir un coefficient de pleine terre de **35 %**. Sont exclus de ce coefficient de pleine terre, les espaces verts de type parking alvéolé.

13-9 En secteur 1AUf uniquement : 30% au moins des boisements existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée, en privilégiant les essences nobles (chênes, châtaigniers, érables). Sur les parcelles privées, il est exigé le maintien et/ou la plantation d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'emprise du terrain d'assiette du projet.

³ Voir définition en annexe du présent règlement.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE 2AU

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone 2AU.

Certaines parcelles de ce secteur sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

3-2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	8 m

Les voies privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies en impasse sont interdites sauf celles provisoires qui sont autorisées à condition de prévoir leur raccordement au maillage prévu dans les orientations d'aménagement. Dans ce cas elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas, de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

■ Eaux pluviales :

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

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

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.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

- **par rapport aux routes départementales en agglomération :** toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **10 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,
- **par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :** toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6 m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée,

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises 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.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

7-2 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 **3 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins de **3 mètres**, exception faite des 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.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone A.

Cette zone comprend **un secteur Ap**, secteur protégé strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

En secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
- c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, 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 80 m².
- d) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant.
- 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 l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- 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 (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

3-2 Voirie

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

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ **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.

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.

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'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).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ **Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

4-3 Réseaux divers

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.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- **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.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

7.2 Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

⁴ Un **oriel** est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à **40 m²** (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de **80 m²**.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les autres bâtiments**.

10-2 La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres**.

10-3 Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50**.

10-4 Ces dispositions ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silo, etc...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **usage d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,

- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont prosrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²) Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

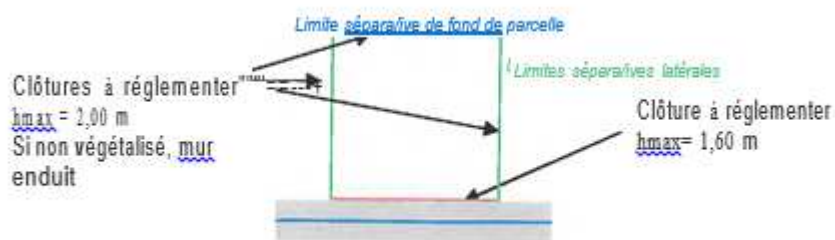
Clôtures

Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1,80 m pour les limites séparatives**.

Pour les autres constructions :

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-3 Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Np** correspondant à un secteur inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental,
- **Nj** correspondant à un secteur naturel reconnaissant le parc paysager.

Une zone non aedificandi de 20 m englobant les Jalles est instaurée. Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur sensible du point de vue environnemental.

Les parcelles C 321, C 374, C 416, C 651, C 652, C 727, C 728, C 729, C 730, C 731, C 732, C 733, C 734, C 735, C 745, C 746, C 747, C 748, C 749, C 750, C 751, C 752, C 753, C 754, C 755, C 756, C 757, C 758, C 759, C 760, C 761, C 762, C 763, C 764, C 765, C 766, C 775, C 776, C 969 sont soumises à la servitude AS – Servitude de protection des eaux potables (art.L1321-2 et suivants du code de la santé publique). Aucune construction ne pourra y être édifiée.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

En secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En dehors des secteurs Np et Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations liées et 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.
- 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 :
 - 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 80 m².
 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 50 m autour du bâtiment existant à usage d'habitation.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- 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) 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.
- f) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.
- i) 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.
- j) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

- k) L'entretien et la restauration d'éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.R.151-41 3ème) sans changement de destination.

En secteur Nj, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

Les constructions à vocation de loisirs, sportives et associatives (kiosque...).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 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.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

■ 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.

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.

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'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).

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4-3 Réseaux divers

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.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Supprimé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- **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.

6-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions de l'article 6-1 ci-dessus** ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

6-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriel, 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.

6-4 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **4 mètres**.

7.2 Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 En dehors du secteur Nj :

Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à 40 m² (hormis pour les piscines),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de 80 m².

9-2 En secteur Nj :

L'emprise au sol totale est fixée à 200 m², en un ou plusieurs projets.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 En dehors du secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres** pour les bâtiments d'habitation.

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitations existantes ne doit pas excéder **7 mètres**.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50**.

10-2 En secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **3m50** (Rez-de-Chaussée).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages ruraux.

11-2 Règles

1- Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2- Les constructions nouvelles à **usage d'habitation** s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20 m²,
-
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3 - Dans tous les cas 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.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposés harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20 m² : Sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²) Construction à usage d'habitation :

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de refaire une toiture à l'identique,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Couleur des ouvertures

Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

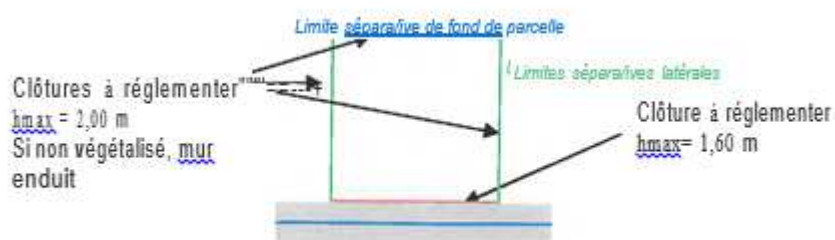
Clôtures

Construction à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**. 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**,
- 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 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2,00 m pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40 cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1,60 m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1,80 m pour les limites séparatives**.

Pour les autres constructions :

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13-2 Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions qui ne sont pas à vocation d'habitation.

13-3 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

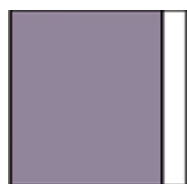
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

**Coefficient valeur écologique par m²
de sorte de surface**

Description des sortes de surface



Surfaces
imperméables

0,0

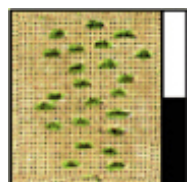
Revêtement imperméable pour
l'air et l'eau, sans végétation
(par ex. béton, bitume, dallage
avec une couche de mortier)



Surfaces
semi-perméables

0,3

revêtement perméable pour l'air et
l'eau, normalement pas de
végétation
(par ex. clinker, dallage mosaïque,
dallage avec une couche de
gravier/sable)



Surfaces
semi-ouvertes

0,5

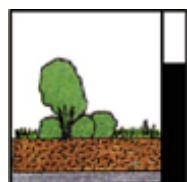
revêtement perméable pour l'air et
l'eau, infiltration d'eau de pluie,
avec végétation
(par ex. dallage de bois, pierres
de treillis de pelouse)



Espaces verts
sur dalle

0,5

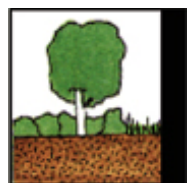
Espaces verts sur les dalles de
rez-de-chaussée et garages
souterrains avec une épaisseur de
terre végétale jusqu'à 80 cm



Espaces verts
sur dalle

0,7

Espaces verts sans corrélation en
pleine terre avec une épaisseur
de terre végétale au moins de 80
cm



Espaces verts
en pleine terre

1,0

Continuité avec la terre naturelle,
disponible au développement de
la flore et de la faune



Infiltration d'eau de
pluie par m² de
surface de toit

0,2

Infiltration d'eau de pluie pour
enrichir la nappe phréatique,
infiltration dans des surfaces
plantée



Verdissement
vertical, jusqu'à la
hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles
jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière
extensive ou intensive

Annexe 2 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie

Teintes RAL	
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
RAL 1028	Jaune melon

Teintes RAL	
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	
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	
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	
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	
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	
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 soie
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	
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

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

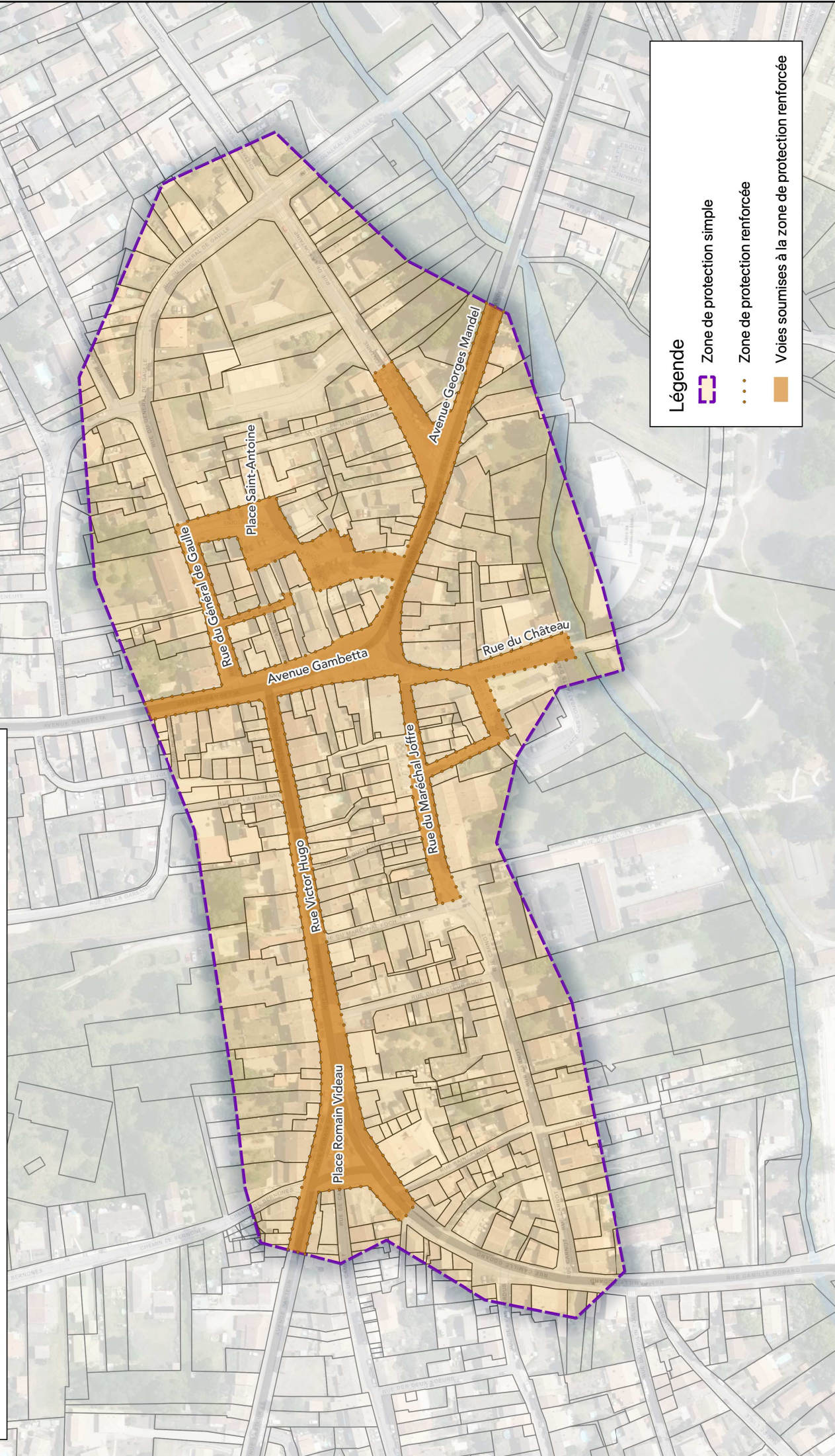
DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023

4. ANNEXES

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr

Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Périmètre de sauvegarde des linéaires commerciaux et artisanaux du centre-bourg



Légende

- Zone de protection simple
- Zone de protection renforcée
- Voies soumises à la zone de protection renforcée

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde

Bordeaux le 23 octobre 2019

Service de l'Eau et de la Nature
Cellule de la gestion quantitative de l'eau
Affaire suivie par Mme FORGUE
Mail : veronique.forgue@gironde.gouv.fr
Tél. : 05 56 24 85 27 /Fax : 05 56 24 85 25

**Monsieur le Président du Syndicat
Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de
Castelnau-médoc
Hôtel de Ville
20, rue du Château
33480 CASTELNAU-DE-MEDOC**

OBJET : Codes de l'environnement et de la santé publique.

Déclaration d'utilité publique pour la dérivation des eaux souterraines
et la délimitation des périmètres de protection du forage « MACAVIN 1 et 2 »
Autorisation d'exploitation et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.

P. J. : Arrêté préfectoral
Arrêté ministériel du 11/09/2003

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2019 déclarant d'utilité publique et autorisant l'exploitation des forages « MACAVIN/F1 » et « MACAVIN/F2 » situé sur la commune CASTELNAU-DE-MEDOC. Cet arrêté déclare d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et la délimitation des périmètres de protection autour de ce captage où sont instituées des servitudes.

Je vous remercie de déposer à la mairie de CASTELNAU-DE-MEDOC, un exemplaire du dossier d'autorisation annexé de l'avis de l'autorité environnementale, afin qu'il soit consultable par le public pendant deux mois, durée légale d'affichage de l'arrêté préfectoral.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article 22 de l'arrêté qui prévoit la notification de ce dernier à chaque propriétaire ou ayant droit des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Ce même article prévoit également, dans un délai de trois mois, la mise à jour du document d'urbanisme par la commune concernée afin de prendre en compte les servitudes instituées.

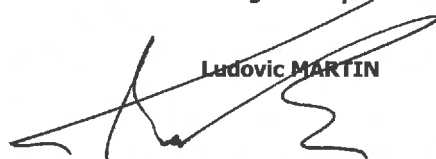
Il vous appartient de vous assurer auprès de la mairie de CASTELNAU-DE-MEDOC que cette formalité, très importante pour la protection du captage, a bien été réalisée et vous remercie de me transmettre le plus rapidement possible mais dans un délai n'excédant pas un an, une note d'information sur le bon accomplissement de cette action par la commune.

Par ailleurs, conformément à l'article R1321-13-1-19 du code de la santé publique, je fais procéder à l'insertion d'un avis dans les journaux **Le Courrier Français** et **Les Echos Judiciaires**.

Je vous demande de bien vouloir régler les frais d'insertion, à réception des factures qui vous seront adressées par ces journaux conformément à la réglementation en vigueur.

Veuillez croire Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de la cellule « gestion quantitative de l'eau »



Ludovic MARTIN



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA
GIRONDE

Service Eau et Nature
Unité Police de l'Eau et des Milieux aquatiques
Cellule Gestion Quantitative de l'Eau

AGENCE REGIONALE DE SANTE
NOUVELLE-AQUITAINE
DELEGATION DÉPARTEMENTALE
DE LA GIRONDE
Pôle santé publique et santé environnementale

ARRETE PREFECTORAL N°SEN/2019/10/09/223

- portant déclaration d'utilité publique sur :
 - la dérivation des eaux,
 - l'instauration des périmètres de protection.
- portant autorisation sur :
 - le prélèvement
 - la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine.

Forage «MACAVIN/F1» :

- Identifiant BSS : BSS001XTWP
(Ex-indice BSS : 08023X0084)

Forage «MACAVIN/F2» :

- Identifiant BSS : BSS001XTWM
(Ex-indice BSS : 08023X0086/F2)

commune de CASTELNAU-DE-MEDOC

**LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,**

- VU** le code de l'environnement, le Livre Ier - Titre 2^{ème} - relatif à l'information et la participation des citoyens et notamment l'article R.122-2 et Titre VII^{ème} – Chapitre unique – Autorisation environnementale – article L.181-1;
- VU** le code de l'environnement, le Livre II - Titre 1^{er} - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L.215-13 relatif à la dérivation des eaux, L. 211-1, L211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;
- VU** le code de l'environnement, le Livre IV – Titre 1^{er} relatif à la protection du patrimoine et notamment l'article R.414-19 ;
- VU** le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-60, R153-18 et R163-8, et l'annexe du livre 1^{er} Partie réglementaire – décrets en Conseil d'Etat relatifs aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- VU** les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;
- VU** l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du 24 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin datant du 1er décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 du bassin Adour-Garonne et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant à compter du 21 décembre 2015 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. "Nappes Profondes en Gironde" révisé ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;
- VU** le récépissé de déclaration n° 30-15 du 27 mars 2015 et n°74-16 du 14 avril 2016 délivrés au Syndicat Intercommunal de l'Alimentation en Eau Potable et de l'Assainissement de CASTELNAU-DE-MEDOC pour la création des forages «MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2 » sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC ;

- VU** l'arrêté préfectoral n°2011/03/22-41 du 24 mars 2011 portant autorisation globale de prélèvement pour le SIAEPA de CASTELNAU-DE-MEDOC ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2017/03/23-27 du 05 avril 2017 portant autorisation d'urgence sur le prélèvement et sur la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine des forages «MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2» ;
- VU** la délibération en date du 31 mai 2016 du conseil syndical du SIAEPA de CASTELNAU-DE-MEDOC sollicitant la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la mise en place des périmètres de protection ainsi que l'autorisation de prélèvement et de distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine des forages «MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2» ;
- VU** l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 05 avril 2017 ;
- VU** le dossier de demande d'autorisation annexé ;
- VU** l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement datant du 05 avril 2017 ;
- VU** l'avis du Conseil Général de la Gironde, Direction des infrastructures en date du 14 septembre 2018 ;
- VU** l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Aménagement Rural/UA Médoc en date du 22 août 2018 ;
- VU** l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE "Nappes Profondes de Gironde" en date 18 juillet 2018 ;
- VU** le schéma d'alimentation «Sud-Médoc» en eau approuvé par la CLE du SAGE "Nappes Profondes de Gironde" en date 30 septembre 2014 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2019 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (dérivation des eaux et périmètres de protection au titre des codes de la santé publique et de l'environnement) et à l'autorisation d'exploitation et de distribution (au titre du code de l'environnement et de la santé publique) et désignant comme commissaire enquêteur Nicolas SOUCHAUD ;
- VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 04 mars 2019 au 04 avril 2019 inclus dans la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC ;
- VU** l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 avril 2019 ;
- VU** l'avis du permissionnaire lors de la procédure contradictoire en date du 8 septembre 2019 ;
- VU** le rapport en date du 21 juin 2019 et sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 11 juillet 2019 ;

CONSIDERANT que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

CONSIDERANT que les besoins en eau potable destinée à l'alimentation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT que l'exploitation des captages d'eau potable et l'établissement de leurs périmètres de protection présentent un intérêt général ;

CONSIDERANT que l'établissement des périmètres de protection des forages «MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2» situés sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux ;

CONSIDÉRANT que l'hydrogéologue agréé n'a pas proposé de périmètre de protection éloignée compte tenu du contexte hydrogéologique et environnemental et de l'emprise du périmètre rapproché ;

CONSIDERANT que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation des ouvrages de captage appartenant au SIAEPA de CASTELNAU-DE-MEDOC doivent respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements ;

CONSIDERANT que le SIAEPA de CASTELNAU-DE-MEDOC doit respecter le schéma d'alimentation en eau susvisé ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 1 : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal de l'Alimentation en Eau Potable et de l'Assainissement de CASTELNAU-DE-MEDOC dénommé ci-après le permissionnaire :

▪ *Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir des forages «MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2» situés sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC dans la nappe de l'Oligocène,*

▪ *La création des périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des deux captages et l'institution des servitudes associées pour assurer leur protection et de la qualité de l'eau.*

ARTICLE 2 : AUTORISATION DE PRELEVEMENT D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Le permissionnaire est autorisé à prélever, par l'intermédiaire des forages «**MACAVIN F1** » et « **MACAVIN F2**» situés sur la commune de **CASTELNAU-DE-MEDOC** des eaux destinées à l'alimentation humaine.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITES	RUBRIQUE	VOLUME - REGIME
Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé le volume total prélevé étant : <ul style="list-style-type: none">supérieur ou égal à 200 000 m³/an	1.1.2.0	584 000 m³/an Autorisation
Ouvrages, installations permettant le prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, ont prévu l'abaissement des seuils au titre : <ul style="list-style-type: none">de l'aquifère supérieur de référence : Oligocène à l'Ouest de la Garonne – cote de référence : +30 m NGF .	1.3.1.0	80 m³/h Autorisation

ARTICLE 3 : EMPLACEMENT DU FORAGE

Les forages « **MACAVIN F1** » et « **MACAVIN F2** » sont localisés dans la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC sur la parcelle n°1192 de la section C pour le forage « MACAVIN F1 », sur la parcelle n°1193 de la section C pour le forage « MACAVIN F2 » (division de la parcelle C969 d'une superficie d'environ 38,1 ha) du plan cadastral de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (**annexe 1** plan de situation).

MACAVIN F1 Coordonnées LAMBERT 93 : x = 399 305 m y = 6 439 023 m z = +42 m

MACAVIN F2 Coordonnées LAMBERT 93 : x = 399 575 m y = 6 439 721 m z = + 41 m

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET HYDRAULIQUES

4.1. Description du forage :

Les ouvrages de captage sont décrits selon la coupe technique présentée en annexe 2 et 3.

- Le forage « Macavin F1 » a été réalisé du 03/04/2015 au 08/06/2015.
- Le forage « Macavin F2 » a été réalisé du 12/04/2016 au 20/06/2016.

4.2. Description des caractéristiques hydrauliques

1. forage « MACAVIN/F1 »

- Les essais de nappe effectués le 28/05/2015 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : – **1,95 m** par rapport au sol. Le débit spécifique en fin d'essai de pompage était de 1,8 m³/h/m pour un débit de 43,4 m³/h.
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage n'a pas été atteint.

2. forage « MACAVIN/F2 »

- Les essais de nappe effectués le 10/06/2016 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à : – **2,47 m** par rapport au sol. Le débit spécifique en fin d'essai de pompage était de 2,1 m³/h/m pour un débit de 45 m³/h.
- Selon l'interprétation de l'essai de nappe sus-cité, le débit critique de l'ouvrage n'a pas été atteint.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES PRELEVEMENTS AUTORISES

Nom des captages	Identifiant BSS (Ex-indice BSS)	Prof. (m)	- Nappe Aquifère - Masse d'eau	SAGE « nappes profondes »
				Unité de gestion Classement Observations
MACAVIN/F1	BSS001XTWP (08023X0084)	81	- Oligocène à l'Ouest de la Garonne (230)	-Oligocène centre A l'équilibre schéma d'alimentation en eau du « Sud-Médoc »
MACAVIN/F2	BSS001XTWM (08023X0086/ F2)	66	- Calcaires et sables de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne (FRFG083)	

Nom des captages	Débits maximum autorisés		
	Horaire (m ³ /h)	Journalier (m ³ /j)	Annuel (m ³ /an)
MACAVIN/F1	40	800	292 000
MACAVIN/F2	40	800	292 000

PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION :

Le permissionnaire est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté et celles de l'arrêté préfectoral en vigueur portant sur la révision globale des prélèvements.

1. forage « MACAVIN/F1 »

- L'exploitation se fait de façon à **ne pas dénoyer le toit de l'Oligocène**, c'est-à-dire à – **41 m** de profondeur par rapport au sol/repère.
- L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure doivent être adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit des premières arrivées d'eau augmenté d'un mètre, soit – **40 m** par rapport au sol.

2. forage « MACAVIN/F2 »

- L'exploitation se fait de façon à **ne pas dénoyer le toit de l'Oligocène**, c'est à dire à – **33,50 m** de profondeur par rapport au sol.
- L'arrêt de la pompe est en conséquence programmé. A cet effet, les consignes de niveau de coupure de la pompe d'exhaure doivent être adaptées pour que les niveaux de pression dynamique dans l'ouvrage ne dépassent pas la cote de rabattement maximal, fixée au droit des premières arrivées d'eau augmenté d'un mètre, soit – **32,5 m** par rapport au sol.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT DU FORAGE

- **Les ouvrages et installations de prélèvement** d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, entre le forage et les installations de traitement et de distribution.
- **Les têtes des forages** « MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2 » sont chacune basées sur une dalle maçonnée, dans un abri amovible respectif et monté sur joint étanche. Les abris sont munis de 2 grilles d'aération (haute et basse) et sont fermés à clé.
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage est interdit par **un dispositif de sécurité** empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité.
- Le forage est équipé d'**un tube guide** d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde électrique.
- Le forage est équipé d'une **sonde de pression** permettant des mesures de niveau en continu (12 mesures par jour au minimum avec archivage des données). Ce dispositif de mesure est maintenu en état de marche.
- **Un dispositif de comptage des volumes prélevés** est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- **Un robinet de prélèvement** est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par **une plaque mentionnant son identifiant BSS**.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

Les travaux suivants sont réalisés dans un délai d'un an :

- Le tube guide équipé de la sonde piézométrique est rendue étanche par un presse-étoupe
- La tête du puits au Plio-quaternaire ayant servi à la réalisation du forage « Macavin F1 » est rendue étanche.

ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DU/DES FORAGES ET DU RESEAU DE DISTRIBUTION, DES PRELEVEMENTS ET DE LA RESSOURCE, DU SERVICE

Pendant la durée de l'exploitation, le permissionnaire doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre niveaux aquifères différents ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

ARTICLE 7.1 : SURVEILLANCE DU FORAGE ET DU RESEAU

a) Le forage

La surveillance du forage porte sur :

- le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler à chaque retrait de pompe et notamment lors d'un diagnostic de l'ouvrage),
- le système de comptage des prélèvements,
- la sonde de mesure.

Au moins tous les dix ans, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- un essai de puits,
- une inspection vidéo de la totalité du forage,
- une diagraphie géochimique (à minima la mesure des paramètres pH, conductivité et température),
- une diagraphie de flux au repos et en pompage,
- un contrôle du sommet du massif de graviers si le forage est équipé d'un massif de gravier,
- un contrôle de cimentation s'il n'a jamais été réalisé ou si la police de l'eau le juge nécessaire en fonction des conclusions du précédent diagnostic.

Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM-police de l'eau) et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et leur date prévue pour leur réalisation.

PRESCRIPTIONS :

- Le prochain diagnostic décennal a lieu au plus tard en **2026**.

En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-police de l'eau).

b) Le réseau de distribution

Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation ainsi que la sectorisation du réseau, si elle est nécessaire, sont réalisés selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

La surveillance des ouvrages de distribution porte notamment sur :

- La recherche des fuites du réseau de distribution,
- La maintenance des canalisations et des systèmes de comptage.

ARTICLE 7. 2 : SURVEILLANCE DES PRÉLÈVEMENTS ET DE LA RESSOURCE

Pour la surveillance des prélèvements et de la ressource captée, le permissionnaire ou son exploitant consigne dans un registre ou archive au format numérique pour le suivi en continu des niveaux, les éléments listés ci-après :

1. le suivi en continu des niveaux piézométriques,,
2. le relevé hebdomadaire des volumes prélevés et leur cumul depuis le 1^{er} janvier,
3. le débit de la pompe, contrôlé au minima une fois par an dans les conditions habituelles d'exploitation,
4. la mesure du niveau statique est effectuée une fois par an au minimum et après au moins un arrêt de 4 heures dans des conditions et des périodes telles que la continuité du service soit garantie.
5. **Toute tendance à la baisse du niveau statique cité comme piézométrie de référence à l'article 4.2) du présent arrêté, fait l'objet d'une information au Préfet (DDTM-police de l'eau),**
6. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier sont consignées dans un registre. Ce registre est tenu à la disposition du Préfet (DDTM-police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.
7. **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie**, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).
8. **Les prescriptions des points 1 à 6 du présent article, sont conservées par le permissionnaire et adressées en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM-police de l'eau),** sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques cités au point 1.
9. **Suivi quantitatif et qualitatif de la ressource : Le forage au Plio-Quaternaire** (identifiant BSS : 08023X0085 - profondeur : 16 m) est conservé comme piézomètre et servira comme eau de process du site s'il y a lieu. En cas de suivi de la ressource rendu nécessaire, un second piézomètre sera créé au Miocène.

ARTICLE 7. 3 : GESTION DU SERVICE

En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage et la distribution de l'eau au public, le permissionnaire prévoit :

- L'entretien des ouvrages et installations par des moyens et actions appropriées tels que le diagnostic au minima décennal des forages, la surveillance de différents paramètres pouvant l'interpeller sur une dégradation physique des installations (surveillance de la consommation électrique, et autres paramètres dédiés) sont vérifiés au moins une fois par an.
- Le diagnostic du réseau de distribution ou son actualisation est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.
- La sécurisation du captage est assurée 24h/24h et 7j/7j vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction, d'intrusion ou de dysfonctionnement, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures adaptées prévues par une procédure dédiée. Cette dernière précise les actions à mener en toutes situations et les personnes et services de l'Etat à informer (Préfet -DDTM 33-police de l'eau et l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue d'assurer en toutes situations, l'exploitation du forage, le permissionnaire prévoit un plan de secours électrique (groupe électrogène...).

ARTICLE 8 : PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES

Sont institués et déclarés d'utilité publique **les périmètres de protection immédiate** des forages « MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2 » situés sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC et le **périmètre de protection rapprochée commun** aux deux forages.

Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans et états parcellaires joints au présent arrêté en **annexes 3 à 5**. Ces documents font foi en tout état de cause.

L'existence de la déclaration d'utilité publique des périmètres n'est pas remise en cause tant que les ouvrages sont exploités pour les besoins ayant motivé le présent arrêté.

En raison de la protection naturelle des forages, il n'est pas établi de périmètres de protection éloignée.

ARTICLE 8. 1 : PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

Le périmètre de protection immédiate du forage « MACAVIN F1 » d'une superficie d'environ 1336 m² correspond à la parcelle n°1192 section C du plan cadastral de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (annexe 4a).

Le périmètre de protection immédiate du forage « MACAVIN F2 » d'une superficie d'environ 475 m² correspond à la parcelle n°1193 section C du plan cadastral de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (annexe 4b) .

Les parcelles n°1192 et n°1193 (division parcellaire de la parcelle n°969) section C du plan cadastral de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC appartiennent à la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC.

Ces périmètres de protection immédiate doivent être et demeurer la pleine propriété du permissionnaire en cas d'acquisition ou de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC. Une convention de gestion entre la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC et le permissionnaire a été établie le 27 février 2019. Elle précise notamment les obligations du propriétaire (commune de CASTELNAU-DE-MEDOC) et les conditions d'occupation des parcelles et d'exploitation des forages par le permissionnaire.

Ces périmètres sont clôturés à une hauteur de 2 m au minimum et fermés par un portail sécurisé, infranchissable, de même hauteur.

Dans le périmètre du forage « MACAVIN F1 », sont implantés le forage, le bâtiment de la station de traitement, une bache au sol de stockage d'une capacité de 200 m³, le local des équipements hydrauliques, la lagune de décantation des eaux de lavage des filtres et un piézomètre, situé à côté du forage (environ 15 m à l'Ouest), aménagé pour alimenter le chantier captant la nappe du Plio-Quaternaire (n° 08023X0085-profondeur 16 m). Ce forage est conservé comme piézomètre et servira comme eau de process du site s'il y a lieu.

Dans le périmètre du forage « MACAVIN F2 » est uniquement implanté le forage.

Toute circulation, toute activité, tout travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations de captage, de traitement et de stockage de l'eau potable y sont interdits et, d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.

L'accès à l'intérieur du périmètre est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.

Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors du périmètre. Un soin particulier sera apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.

Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite y compris pour les riverains aux abords immédiats de la clôture limitrophe.

Les stockages de produits nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des installations d'eau y compris sous les éléments de raccordement amont et aval des réservoirs, seront posés sur des zones de rétention.

Le périmètre et les installations de captage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

L'accès au forage « MACAVIN F1 » s'effectue par une route communale, celui au forage « MACAVIN 2 » par un chemin rural.

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

- **Dans un délai d'un mois**, s'assurer que le groupe électrogène et le réservoir de stockage du carburant sont posés sur une zone de rétention. Sinon, aménager une zone de rétention **dans un délai d'un an**.
- S'assurer d'un **accès facile** au forage « MACAVIN F2 » pour les véhicules nécessaires à l'exploitation du site hors période d'éventuelle inondation par remontée de nappe.

ARTICLE 8. 2 : PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE

Le périmètre de protection rapprochée est commun aux forages « MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2 ». Il concerne 39 parcelles situées sur la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC pour une superficie d'environ 204 hectares.

Il a pour but d'assurer au forage un environnement compatible avec l'activité de production d'eau potable. Il convient donc, de s'assurer qu'à proximité de l'ouvrage, il n'existe pas de risque de pollution non maîtrisé.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits ou réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupations des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **interdites** :

1. Les prélèvements de sables, graviers et argiles à plus de 2 m de profondeur ;
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières à plus de 2 m de profondeur ;
3. Les sections en déblai et les excavations de plus de 2 m à l'exception de celles ou qui seront nécessaires à l'exploitation des points d'eau potable, les passages de conduites d'adduction d'eau et d'assainissement d'eaux usées et pluviales et de conduites de gaz à usage domestique, des câbles d'alimentation électrique et de commandes ;
4. Le creusement de puits, de doublets géothermiques, de forages captant les nappes du SAGE nappes profondes de la Gironde autres les ouvrages nécessaires à l'adduction d'eau publique et des ouvrages d'études ou de reconnaissance nécessaires au suivi environnemental de la qualité des eaux réalisés dans les règles de l'art, sous le contrôle d'un hydrogéologue compétent ;
5. Les constructions de bâtiments ou d'habitations non raccordés au réseau d'assainissement d'eaux usées à l'exception des nouvelles constructions, rénovations ou extensions de bâtiments ou d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, trop éloignées des possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement ;
6. Le traitement des sols contre les termites par épandage chimique. Le traitement anti-termites des habitations est réalisé par géo-membrane (interdiction de traiter les sols via des produits chimiques) ;
7. L'utilisation de mâchefers d'incinération de déchets non dangereux (MIDND) ;
8. La création de voies de circulation à l'exception de la création de pistes dont la profondeur des excavations est inférieur à 2 m pour l'exploitation des points d'eaux destinées à la consommation humaine et pour l'exploitation des forêts ;
9. L'installation de dépôts ou de stockages d'ordures ménagères, de détritiques, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux hormis :
 - le stockage des eaux usées domestiques des nouvelles constructions ou extensions de bâtiments ou d'habitations, trop éloignées des possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ;
 - le stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux pour des usages domestiques (ce type de stockage respecte la réglementation en vigueur, son étanchéité est vérifiée régulièrement par du personnel habilité) ;
10. Le stockage d'engrais organiques ou chimiques de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures et herbages à l'exception d'un stockage conforme à la réglementation à l'intérieur des bâtiments agricoles ;
11. L'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux hormis les conduites de gaz pour un usage domestique et hormis les conduites de transport des eaux usées domestiques ;
12. L'épandage et l'infiltration de tout effluent pouvant porter atteinte à la qualité des eaux : lisiers, purin, vinasses, boues de stations d'épuration, eaux usées d'origine industrielle et domestique hormis les eaux usées domestiques issues des assainissements non collectifs des habitations trop éloignées des possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement et hormis les eaux décantées de lavage des filtres de la filière de traitement ;

13. L'établissement d'étables ou de stabulations libres, permanentes ou mobiles à l'exception de celles d'animaux de loisirs en nombre limité ;
14. Le nourrissage des prédateurs ;
15. Le défrichement (Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain) ;
16. La création d'étangs ou de plans d'eau ;
17. La création ou l'agrandissement de cimetière ;
18. Le camping et caravaning non raccordé à un réseau collectif d'assainissement ;
19. L'installation et l'exploitation d'éoliennes industrielles.

A l'intérieur de ce périmètre, les activités suivantes sont **réglementées** :

20. L'occupation des sols dans ce périmètre est fixée par les documents d'urbanisme datant du 20 novembre 2008 modifié les 8 octobre 2009, 16 décembre 2010 et 26 juin 2012 de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC. La surface du périmètre de protection rapprochée est en zone N englobant des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- 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.

Ce zonage devra être maintenu uniquement en zone N correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de la valeur écologique du site et/ou des paysages ;

21. Toutes les constructions anciennes ou nouvelles doivent être raccordées à réseau collectif d'assainissement d'eaux usées à l'exception des nouvelles constructions, rénovations ou extensions de bâtiments ou d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, trop éloignées des possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement ;
22. Les assainissements non collectifs des nouvelles constructions ou extensions de bâtiments ou d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, trop éloignées des possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement seront vérifiés avant mise en service puis contrôlés au minimum tous les cinq ans sans préjudice des réglementations existantes en vigueur ;
23. Les ouvrages de transport d'eaux usées doivent être étanches et contrôlés régulièrement. Un diagnostic approfondi, des réseaux publics d'eaux usées par exemple par passage de caméra, est réalisé au moins tous les dix ans. Les réparations éventuelles sont réalisées sans délai. Toutes les précautions sont prises quant au choix des matériaux utilisés, au contrôle et à l'entretien de l'étanchéité de ces canalisations ;
24. Les remblais sont effectués en matériaux inertes ;
25. Les modifications du tracé et du gabarit des voies de circulation existantes sont soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé. Les prescriptions de réalisation seront notamment les suivantes :
 - créer des systèmes de confinement de pollutions accidentelles lors de la construction et au cours de l'exploitation,
 - recueillir les eaux pluviales et de ruissellement dans des fossés ou bassins étanches avant évacuation en dehors du périmètre de protection rapprochée,
 - mettre en place un équipement efficace permettant d'empêcher lors d'accident toute sortie des véhicules hors des zones aménagées pour le recueil des eaux,
 - mettre en place un plan d'alerte en cas de pollution accidentelle.
26. La création de pistes pour l'exploitation des points d'eaux destinées à la consommation humaine et pour l'exploitation des forêts nécessitant des excavations de plus de 2 mètres pourra être autorisée sous réserve de la production d'une étude technique soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé ;
27. L'entretien des fossés est réalisé sans créer de zone d'accumulation d'eau ;
28. L'entretien des voies publiques de circulation et de transport, des parkings collectifs ou publics, des bordures de plans d'eau privés et publics, est réalisé par des moyens mécaniques ou manuels ;
29. Tous les forages de reconnaissance devront être soumis à déclaration. Ils devront être par la suite soit rebouchés dans les règles de l'art, soit conservés en piézomètres après accord de la DDTM 33 (police de l'eau). Toutes les autres interventions (géophysiques, géotechniques etc.) devront être faites en accord avec les administrations compétentes ;

30. Les nouvelles installations de stockage d'hydrocarbures à usage domestique sont effectuées en aérien et doivent respecter la réglementation en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers ;
31. Les stockages existants de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux doivent être mis aux normes en vigueur ;
32. Les activités agricoles et forestières
- Le stockage des produits agricoles est effectué à l'intérieur des bâtiments.
 - L'épandage d'engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols et de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures est effectué en suivant les directives du C.O.R.P.E.N. (Comité d'Orientation pour la Réduction de la Pollution des Eaux par les Nitrates, les phosphates et les produits phytosanitaires provenant des activités agricoles). L'épandage d'engrais se fera selon le code des Bonnes Pratiques Agricoles, objet de l'arrêté du 22 novembre 1993. Un cahier d'épandage sera tenu à disposition.
 - L'épandage et l'enfouissement de matières fermentescibles destinées à la fertilisation des sols respecte la réglementation en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, réglementation ICPE) ;
 - Les apports de produits phytosanitaires respectent la réglementation relative à l'utilisation de ces produits ;
33. Les bâtiments d'élevage existants doivent être mis en conformité avec la réglementation en vigueur ;
34. Les travaux nécessaires au déboisement et reboisement sont effectués en utilisant des techniques respectant la sensibilité de l'aquifère capté et l'écoulement naturel des eaux ;

PRESCRIPTIONS et TRAVAUX :

35. **Dans un délai de 1 an après notification de l'arrêté**, les assainissements non collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC ;
36. **Dans un délai de 1 an après notification de l'arrêté**, les stockages existants de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux doivent être mis aux normes en vigueur ;
37. **Dans un délai de trois mois** après notification de l'arrêté, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire à partir de la liste fournie **dans un délai de 6 mois** après notification de l'arrêté et conservée en mairie de CASTELNAU-DE-MEDOC. Sur la base de cette liste qui sera fournie au permissionnaire, les puits sont contrôlés au frais du permissionnaire dans un délai maximal de 2 ans après notification du présent arrêté. Les puits ou forages maintenus en service sont mis si nécessaire en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, **dans un délai maximal de 3 ans** après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadenassé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage. Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire. Une synthèse est transmise à l'ARS-DD33 et DDTM-police de l'eau dans un délai de 3 ans.

ARTICLE 8. 3 : PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX PERIMETRES

1. Un carnet sanitaire relatif à la surveillance des périmètres de protection est établi par l'exploitant des captages et tenu à disposition de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde. Dans ce carnet seront notamment consignés régulièrement, et au moins une fois par an, les comptes rendus des visites relatives à l'état des ouvrages de captage, de chaque périmètre de protection ainsi que des travaux d'entretien effectués et les observations relevées quant aux activités, installations et dépôts dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée.
2. Postérieurement à la publication du présent arrêté, tout propriétaire ou ayant droit d'un terrain d'une activité, d'une installation, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementés qui voudrait y apporter une modification doit faire connaître son intention au Préfet (DDTM - police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde) en précisant :
 - 2.1. La localisation et les caractéristiques du projet, notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de la ressource en eau,
 - 2.2. Les dispositions prévues pour parer aux risques précités.
 Il a à fournir, à ses frais, tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé.
3. Toutes les mesures doivent être prises pour que le permissionnaire, l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet (Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, DDTM - police de l'eau) soient avisés sans retard de toutes anomalies notables ou de tout accident ayant entraîné le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection y compris sur les portions de voies de communication traversant ou jouxtant les périmètres de protection.

4. Lors de la réalisation d'ouvrages ou d'activités, les bonnes pratiques environnementales sont à appliquer telles que :
- Les travaux sont réalisés par des entreprises mettant en œuvre des procédures de gestion environnementale liées à leur activité. Notamment, les équipes de chantier posséderont des kits de protection de l'environnement d'urgence en cas d'incidents techniques afin de confiner d'éventuels déversements de produits polluants. Une information du personnel portant sur les précautions à prendre sera effectuée.
 - Une gestion stricte des déchets de chantier est mise en place avec tri, et si nécessaire stockage sécurisé sur rétention, et évacuation vers des centres agréés.
 - La durée de stationnement d'engins à moteur, le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier sur site sont limitées au maximum. Sont interdits dans le périmètre de protection immédiate, le stockage de réservoir d'huile ou de carburant et les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier exceptées pour les engins motorisés fixes.
 - Afin d'éviter toute infiltration accidentelle de produits potentiellement polluants (huile, carburants, peintures...), les engins à moteur et les outillages possédant des réservoirs de stockage à simple paroi sont posés sur une aire étanche.
 - Les travaux sont strictement encadrés.
 - En cas d'incident ayant entraîné un déversement de substances potentiellement polluantes dans le sous-sol, une information des autorités compétentes préalablement identifiées par les acteurs du projet, sera être faite immédiatement.
 - Les eaux de ruissellement ne seront en aucun cas dirigées vers les parcelles du périmètre de protection immédiate. Il est de même conseillé d'interdire le stockage de réservoir d'huile ou de carburant, les opérations de vidange ou de remplissage des réservoirs des engins de chantier en bordure de ces parcelles.

ARTICLE 8.4 : DELAI ET DUREE DE VALIDITE DES SERVITUDES

Les ouvrages, installations, travaux, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai **maximum de 1 an**, sauf mention particulière précisée aux articles concernés.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 8.5 : INDEMNISATIONS DES SERVITUDES

Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans les périmètres de protection sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les indemnités dues sont à la charge du permissionnaire.

ARTICLE 9 : AUTORISATION TRAITEMENT ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes réglementaires en vigueur.

L'existence de cette autorisation n'est pas remise en cause tant que l'ouvrage est exploité pour les besoins ayant motivé le présent arrêté.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et à l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine (Délégation Départementale de la Gironde).

Les paramètres recherchés dans les eaux issues des forages « MACAVIN F1 » et « MACAVIN F2 » respectent les limites de qualité des eaux brutes et leurs teneurs sont globalement équivalentes.

Les eaux brutes sont moyennement minéralisées (conductivité de 430/460 $\mu\text{S}/\text{cm}$, TH de 18°F, TAC de 17°F). Les teneurs en fer total varient de 500 à 800 $\mu\text{g}/\text{l}$, en manganèse de 67 à 84 $\mu\text{g}/\text{l}$, et en carbone organique total (COT) de 1,3 à 1,7 mg/l . La turbidité est de 4 à 6 NFU. La teneur en fluorures est inférieure au seuil de détection. La teneur en ammonium varie de 0,18 à 0,25 mg/l . L'eau brute du forage « MACAVIN F1 » est de légèrement agressive à l'équilibre calco-carbonique, celle du forage « MACAVIN F2 » est à l'équilibre calco-carbonique. Elle présente une bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique, nitrates, pesticides et autres micropolluants organiques ou minéraux (à l'exception de traces détergents anioniques dans l'eau brute du forage « MACAVIN F2 » et d'une teneur de 4,3 $\mu\text{g}/\text{l}$ en perchlorates dans une analyse succincte datant du 17/04/2015 non confirmée dans l'eau brute du forage « MACAVIN F1 »).

Cette eau nécessite avant distribution un traitement de déferrisation et démantanisation, les teneurs de référence de qualité des eaux distribuées sont fixées à 200 $\mu\text{g}/\text{l}$ pour le fer total et 50 $\mu\text{g}/\text{l}$ pour le manganèse. Ce traitement devrait aussi abaisser la turbidité, sa valeur dépassant la référence de qualité des eaux distribuées (2 NFU) est considérée comme liée aux teneurs élevées de fer et de manganèse. L'origine du paramètre ammonium est considérée comme naturelle pour les eaux souterraines, la référence de qualité des eaux distribuées est fixée à 0,5 mg/l .

La filière de traitement dimensionnée pour un débit de 120 m³/h (en prévision de la création d'un troisième forage) et un volume journalier de production d'eau traitée de 2288 m³ est constituée d'une unité de déferrisation physico-chimique (tour d'oxydation et filtre à sable), de filtration sur bioxyde de manganèse et d'une désinfection par chlore.

Les eaux traitées sont stockées dans la bache « MACAVIN » avant refoulement sur l'ensemble du réseau.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés sont autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine.

Les matériaux entrant en contact avec l'eau sont conformes à la réglementation en vigueur. L'exploitant tient à disposition du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde, les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

PRESCRIPTIONS :

- La mise à l'équilibre calco carbonique de l'eau sera effectuée dans le cas de la confirmation ou de l'augmentation du caractère agressif de l'eau en sortie de la filière de traitement.
- La filière de traitement devra être conçue afin de limiter la formation de THM (trihalométhanés) et de chloramines responsables de mauvais goûts par combinaison entre le chlore et le COT et les ions ammoniums.
- La filière de traitement a été conçue afin de rajouter si nécessaire un traitement de coagulation par injection de chlorure ferrique dans un mélangeur statique entre l'oxydation et la filtration.
- La filière de traitement est adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée ainsi qu'au suivi de l'eau distribuée (départ distribution et réseau). Le traitement de déferrisation et démanganisation prévu par le constructeur a pour objectif de fournir une eau dont les teneurs en fer total et manganèse seront inférieures à 50 µg/l.
- Le traitement des eaux de lavages des filtres avant rejet dans le milieu naturel sera conçu en fonction de l'unité de déferrisation et en fonction de l'objectif de qualité à maintenir vis-à-vis du milieu récepteur et n'entraînera aucune particule solide dans un cours d'eau.
- Le rejet des eaux issues du traitement doit faire l'objet d'un porter à connaissance auprès du Préfet (DDTM-police de l'eau).
- Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.

ARTICLE 9. 1 : SURVEILLANCE DE LA QUALITE DE L'EAU ET DES INSTALLATIONS

La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captages, stations de traitement et stockages) est assurée vis-à-vis des actes de malveillance. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer.

PRESCRIPTIONS :

- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau est tenue de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Cette surveillance comprend notamment

- La mise en place d'une procédure de suivi des prescriptions et servitudes afférentes aux périmètres de protection ;
- Une vérification régulière des mesures prises pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
- Un programme de tests ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des dangers identifiés que peuvent présenter les installations ;
- La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.

- Un suivi analytique **des teneurs en désinfectant (chlore libre et chlore total), en fer total et manganèse** est assuré sur l'eau traitée avant mise en distribution.
- La personne responsable de la production ou de la distribution d'eau adresse chaque année au Préfet (Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde), un bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution (mesures, analyses, interventions, travaux, problèmes) et indique le plan de surveillance défini pour l'année suivante faisant apparaître notamment les éventuelles améliorations envisagées.
- Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai au Préfet (Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde).
- En vue de sécuriser et d'assurer la continuité de la distribution en eau destinée à la consommation humaine, en toute circonstance (cas de pollution accidentelle des ouvrages, cas de défaillance majeure du système de production et de distribution...), le concessionnaire élabore un plan de sécurisation et prévoit des moyens de secours appropriés.
- Un diagnostic de la vulnérabilité des systèmes d'alimentation en eau potable vis-à-vis des actes de malveillance est réalisé afin de définir les dispositifs de protection à mettre en place et d'établir les procédures à mettre en œuvre en cas d'intrusion.

ARTICLE 9. 2 : CONTRÔLE SANITAIRE

La qualité de l'eau brute et traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par le Préfet et par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. La fréquence de contrôle pourra être modulée par le Préfet et par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.

Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du concessionnaire.

PRESCRIPTIONS :

- Un programme de contrôle du paramètre perchlorates est établi par l'ARS.
- Les points de contrôle de la qualité de l'eau brute et de l'eau départ distribution sont équipés de robinets adaptés aux prélèvements.
- Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

ARTICLE 10 : PLAN ET VISITE DE RECOLEMENT

Le concessionnaire établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation des travaux. Celui-ci est adressé au Préfet (DDTM-police de l'eau) et à l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde **dans un délai de 3 mois suivant l'achèvement des travaux.**

Après réception, une visite de récolement est effectuée par les services de l'Etat en présence du maître d'ouvrage et de l'exploitant.

TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 11 : DUREE DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT

La présente autorisation est accordée pour **TRENTE ANS** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 12 : CONFORMITE AU DOSSIER ET MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute demande de modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation avec tous les éléments d'appréciation, à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement et de l'article R.1321-11 du code de la santé publique.

Il est donné accusé réception de la demande de modification. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la date de l'accusé de réception délivré par le préfet vaut décision de rejet.

ARTICLE 13 : ACCES AUX INSTALLATIONS

Les agents du Préfet (DDTM-police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par les codes de l'environnement et de la santé. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 14 : CARACTERE DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police.

Si, à quelque époque que ce soit, l'Administration décidait dans un but d'intérêt général, notamment du point de vue de la lutte contre la pollution des eaux et leur régénération, dans le but de satisfaire ou de concilier les intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement, de modifier d'une manière temporaire ou définitive l'usage des avantages concédés par le présent arrêté, le permissionnaire ne pourrait réclamer aucune indemnité.

Faute par le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement, de la sécurité et de la santé publique, **sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives au code de l'environnement.**

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 15 : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM-police de l'eau), dans un délai de deux ans au moins, avant la date d'expiration de la présente autorisation.

La demande présente au titre du code de l'environnement notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation et au titre de l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection). Cette demande est soumise aux mêmes formalités que les demandes d'autorisation initiales, à l'exception de l'enquête publique.

ARTICLE 16 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1^{er} du présent arrêté préfectoral, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les nom, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Le préfet en accuse réception dans un délai d'un mois. S'il entend s'opposer au transfert, le préfet notifie son refus motivé dans le délai de deux mois.

L'arrêté d'autorisation environnementale cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé soit, dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation soit dans un délai de trois ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai et sans préjudice des dispositions des articles R.211-117 et R.214-97.

ARTICLE 17 : DECLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM-police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscités.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 18 : ARRET D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès du Préfet (DDTM-police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM-police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

ARTICLE 19 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRELEVEMENT PAR LE PREFET

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM-police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PREFET

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

ARTICLE 21 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 22 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

1 – à la charge du Préfet :

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de CASTELNAU-DE-MEDOC , publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture.
- Le présent arrêté est adressé à chaque conseil municipal et aux autres autorités locales ayant été consultées dans le cadre des dispositions de l'article R181-38 du code de l'environnement.
- Le présent arrêté est publié sur le site internet de la préfecture de la Gironde pendant une durée minimale d'un mois.

2 – à la charge du permissionnaire :

- Un extrait de cet arrêté est adressé sans délai à chacun des propriétaires ou ayant droit des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.
- Le permissionnaire transmet à la préfecture dans un délai de 1 an après la date de signature de l'arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités portant sur :
 - la notification aux propriétaires concernés par le périmètre de protection rapprochée,
 - l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

- En application de l'article R181-44 du code de l'environnement, une copie du présent arrêté est déposée en mairie de la commune d'implantation du projet et peut y être consultée.
- Une mention de l'affichage en mairie est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux aux frais du permissionnaire.

3 - à la charge de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC:

- Les servitudes prévues au présent arrêté sont transcrites dans les documents d'urbanisme de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC avec ses documents graphiques, dans un délai **maximum de 3 mois** après la date de signature de l'arrêté, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant **une durée minimale de deux mois**.
- Le maire de (s) la commune(s) conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 23 : AUTRES REGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 24 : DELAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R 181-50 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L181-3 du même code, à compter de la dernière formalité accomplie entre la publication sur le site internet de la préfecture ou l'affichage en mairie de cet arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourts citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 25 : SANCTIONS

• Non-respect de la déclaration d'utilité publique

En application de l'article L.1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes déclaratifs d'utilité publique.

• Dégradation, pollutions d'ouvrages

En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique.

En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé ou des modifications significatives du régime normal d'alimentation en eau.

• Obstacle à la mission des agents du ministère de la santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire

En application de l'article L1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

• Obstacle à la mission des agents du Préfet (DDTM-police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement

En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

• Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires

En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

ARTICLE 26 : EXECUTION

- le Permissionnaire,
- la Préfète de la Gironde,
- le Maire de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC,
- le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
- le Sous-Préfet de de LEPARRE-MÉDOC ,
- le Directeur de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
- la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux le 21 OCT. 2019

LA PRÉFÈTE,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET

ANNEXES :

- annexe 1 : Plan de situation
- annexe 2a : coupe géologique et technique du forage « MACAVIN F1 »
- annexe 2b : coupe géologique et technique du forage « MACAVIN F2 »
- annexe 3 a: plan du périmètre de protection immédiate du forage « MACAVIN F1 »
- annexe 3 b: plan du périmètre de protection immédiate de forage « MACAVIN F2 »
- annexe 4 : plan du périmètre de protection rapprochée commun
- annexe 5 : état parcellaire du périmètre de protection rapprochée commun
- annexe 6 : Récapitulatif des principales prescriptions de l'arrêté préfectoral

PLAN DE DIFFUSION :

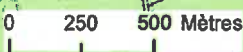
Permissionnaire	1	DREAL Nouvelle-Aquitaine	1
Préfecture de la Gironde	1	BRGM	1
Sous-Préfecture de LEPARRE MEDOC	1	Commissaire enquêteur	1
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine	1	M. le Président de la CLE du SAGE Nappes	1
Délégation Départementale de la Gironde		Profondes de la Gironde	
DDTM de la Gironde	1	Commune CASTELNAU-DE-MEDOC	1

Commune Castelnau de Médoc - forages Macavin 1 et Macavin 2
Plan de situation

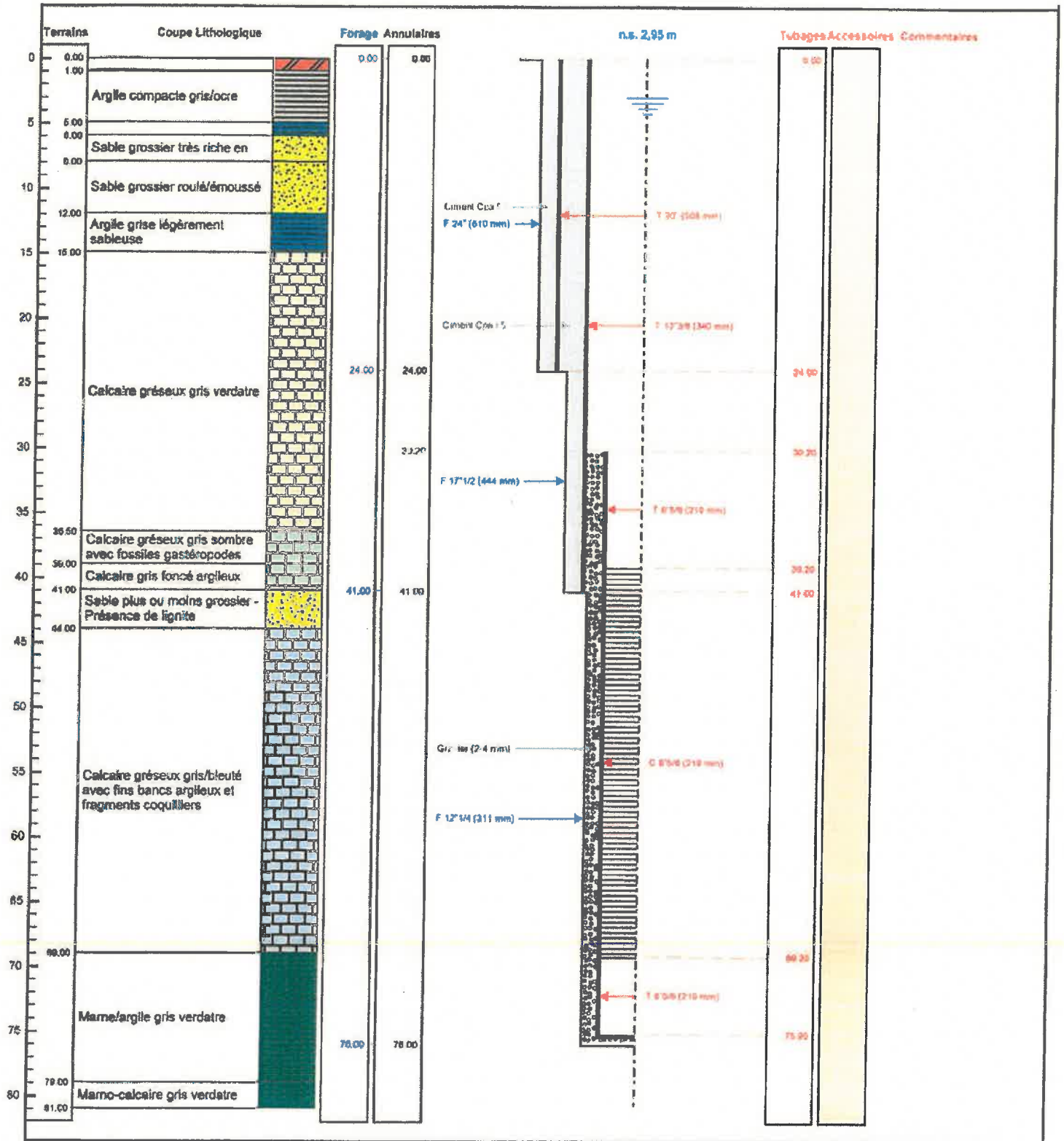


Forage Macavin 2 :
Code BSS : BSS001XTWP

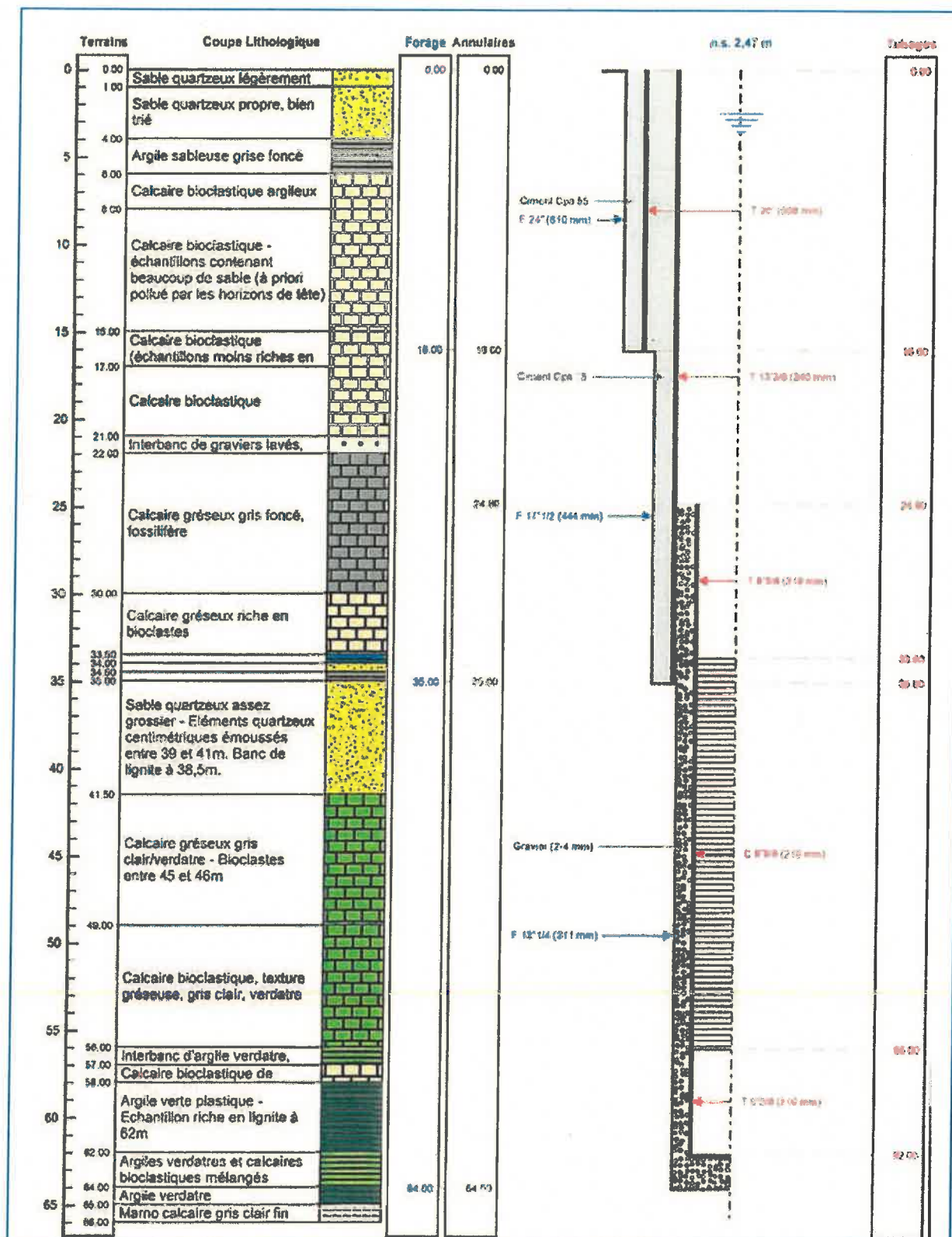
Annexe 1



Commune Castelnau de Médoc - forage Macavin 1
Coupe géologique et technique



Commune Castelnau de Médoc - forage Macavin 2
Coupe géologique et technique



COPIE CONFORME A L'ORIGINAL



REFERENCES CADASTRALES (DMPC n°934R du 02/04/2019)			
Situation ancienne		Situation nouvelle	
C-969	38 ha 56 a 50 ca	C-1192	13 a 36 ca
		C-1193	4 a 75 ca
		C-1194	38 ha 29 a 39 ca

LEGENDE

- : Application cadastrale
- : Nouvelle limite divisoire
- : Poteau incendie

Périmètre de protection immédiate PPI forage Macavin 1

Solde conservé
Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC
C-1194

OBSERVATIONS

- Plan dressé d'après un lever régulier des lieux suivant les limites apparentes de possession lieux et renseigné à partir du fond de plan cadastral.
- Les parcelles filles C-1192, C-1193 et C-1194 sont issues de la division de la parcelle mère C-969.
- Les nouveaux numéros ne seront actifs qu'après application de l'acte authentique.
- Coordonnées en projection RGFC045.



Ugo MARTIN
Géomètre-Expert

Commune de Castelnau-de-Médoc

Lieu-dit : " Les Communs-Est "

Propriété de LA COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN PARCELLAIRE DE DIVISION

Echelle : 1 / 500

S19-034

REFERENCES CADASTRALES

C-969 - 38 ha 56 a 50 ca

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL



Périmètre de protection immédiate PPI
forage Macavin 2

REFERENCES CADASTRALES (DMPC n°934R du 02/04/2019)			
Situation ancienne		Situation nouvelle	
C-969	38 ha 56 a 50 ca	C-1192	13 a 36 ca
		C-1193	4 a 75 ca
		C-1194	38 ha 38 a 39 ca

-Y=4206150

+ Y=4206150

LEGENDE

- : Nouvelle limite divisoire
- - - : Application cadastrale



Ugo MARTIN
Géomètre-Expert

OBSERVATIONS

- Plan dressé d'après un lever régulier des lieux suivant les limites apparentes de possession lieux et renseigné à partir du fond de plan cadastral.
- Les parcelles filles C-1192, C-1193 et C-1194 sont issues de la division de la parcelle mère C-969.
- Les nouveaux numéros ne seront actifs qu'après application de l'acte authentique.
- Coordonnées en projection RGFCC45.

Commune Castelnau de Médoc - forages Macavin et Macavin 2
Périmètres de protection rapprochée

Périmètres de protection rapprochée Forages Macavin 1 et Macavin 2

Annexe 4

Commune Castelnau de Médoc - forages Macavin 1 et Macavin 2
Etat parcellaire du périmètre de protection rapprochée commun

Référence	Commune	Superficie
C321	CASTELNAU-DE-MEDOC	231703
C374	CASTELNAU-DE-MEDOC	21540
C416	CASTELNAU-DE-MEDOC	6176
C651	CASTELNAU-DE-MEDOC	98430
C652	CASTELNAU-DE-MEDOC	355439
C727	CASTELNAU-DE-MEDOC	395013
C728	CASTELNAU-DE-MEDOC	182840
C729	CASTELNAU-DE-MEDOC	46241
C730	CASTELNAU-DE-MEDOC	5795
C731	CASTELNAU-DE-MEDOC	5525
C732	CASTELNAU-DE-MEDOC	7729
C733	CASTELNAU-DE-MEDOC	12798
C734	CASTELNAU-DE-MEDOC	54886
C735	CASTELNAU-DE-MEDOC	30249
C745	CASTELNAU-DE-MEDOC	6440
C746	CASTELNAU-DE-MEDOC	2980
C747	CASTELNAU-DE-MEDOC	1660
C748	CASTELNAU-DE-MEDOC	6420
C749	CASTELNAU-DE-MEDOC	5124
C750	CASTELNAU-DE-MEDOC	6188
C751	CASTELNAU-DE-MEDOC	4344
C752	CASTELNAU-DE-MEDOC	4840
C753	CASTELNAU-DE-MEDOC	26021
C754	CASTELNAU-DE-MEDOC	10675
C755	CASTELNAU-DE-MEDOC	16947
C756	CASTELNAU-DE-MEDOC	42696
C757	CASTELNAU-DE-MEDOC	1998
C758	CASTELNAU-DE-MEDOC	4000
C759	CASTELNAU-DE-MEDOC	7800
C760	CASTELNAU-DE-MEDOC	338
C761	CASTELNAU-DE-MEDOC	1796
C762	CASTELNAU-DE-MEDOC	3644
C763	CASTELNAU-DE-MEDOC	1089
C764	CASTELNAU-DE-MEDOC	13120
C765	CASTELNAU-DE-MEDOC	2988
C766	CASTELNAU-DE-MEDOC	1401
C775	CASTELNAU-DE-MEDOC	10450
C776	CASTELNAU-DE-MEDOC	16254
C969	CASTELNAU-DE-MEDOC	385650
Superficie totale PPR		2039227

RECAPITULATIF DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'ARRETE PREFECTORAL

ART N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	PRESCRIPTIONS	FREQUENCE OU ECHÉANCE	ORGANISMES DESTINATAIRES
5	Caractéristiques des prélèvements	Débts autorisés	Durée d'exploitation	DDTM-police de l'eau
5	Caractéristiques des prélèvements	Prescriptions d'exploitations	Durée d'exploitation	DDTM-police de l'eau
6	Équipement du forage	<ul style="list-style-type: none"> Le tube guide équipé de la sonde piézométrique est rendue étanche par un presse-étoupe La tête du puits au Plio-quaternaire ayant servi à la réalisation du forage « Macavin F1 » est rendue étanche. 	Un an après notification de l'arrêté	DDTM-police de l'eau ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
7	Surveillance du forage	Diagnostic du forage,	Décennal	DDTM-police de l'eau
7	Surveillance des prélèvements, de la ressource et du service	Conservation des données par le permissionnaire et transmission en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM-police de l'eau), sous forme de rapport succinct annexé des fichiers numériques de suivi des niveaux piézométriques. Création éventuelle d'un piézomètre au Miocène.	Annuel	DDTM-police de l'eau
8	Périmètre de protection du captage	S'assurer que le groupe électrogène et le réservoir de stockage du carburant sont posés sur une zone de rétention. Sinon, aménager une zone de rétention.	un mois et un an éventuellement	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde
8	Périmètre de protection du captage	S'assurer d'un accès facile au forage « MACAVIN F2 » pour les véhicules nécessaires à l'exploitation du site hors période d'éventuelle inondation par remontée de nappe.	-	ARS Nouvelle-Aquitaine_DD de la Gironde

ART N°	LIBELLE DE L'ARTICLE	P R E S C R I P T I O N S	F R E Q U E N C E O U E C H E A N C E	O R G A N I S M E S D E S T I N A T A I R E S
8	Périmètre de protection du captage	Les assainissements non collectifs (ANC) des habitations existantes sont vérifiés. Les travaux éventuels de mise en conformité sont à la charge des propriétaires et réalisés selon les délais fixés par la réglementation en vigueur concernant les ANC ;	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine - DD de la Gironde
8	Périmètre de protection du captage	Les stockages existants de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux doivent être mis aux normes en vigueur. Dans un délai de trois mois après notification de l'arrêt, les propriétaires des puits ou forages existants déclarent leur ouvrage en mairie. La liste définitive de tous les puits déclarés est établie par le permissionnaire à partir de la liste fournie dans un délai de 6 mois après notification de l'arrêt et conservée en mairie de CASTELNAU-DE-MEDOC. Sur la base de cette liste qui sera fournie au permissionnaire, les puits sont contrôlés au frais du permissionnaire dans un délai maximal de 2 ans après notification du présent arrêté. Les puits ou forages maintenus en service sont mis si nécessaire en conformité par leur propriétaire et à leurs frais, dans un délai maximal de 3 ans après contrôle, notamment par réalisation d'une cimentation de tête et pose d'un capot étanche et cadencé de manière à éviter tout déversement d'eaux superficielles par leur orifice ou le long du tubage. Les puits ou forages non utilisés ou présentant un danger pour la qualité des eaux souterraines sont rebouchés par leur propriétaire et à leurs frais. Un rapport de fins de travaux est communiqué au permissionnaire. Une synthèse est transmise à l'ARS-DD33 et DDTM-police de l'eau dans un délai de 3 ans.	1 an	ARS Nouvelle-Aquitaine - DD de la Gironde
8	Périmètre de protection du captage		Trois mois - 6 mois -2 ans et 3 ans	ARS Nouvelle-Aquitaine - DD de la Gironde
9	Autorisation traitement et distribution de l'eau	La filière de traitement devra être conçue afin de limiter la formation de THM (trihalométhanes) et de chloramines responsables de mauvais goûts par combinaison entre le chlore et le COT et les ions ammoniums.	-	ARS Nouvelle-Aquitaine - DD de la Gironde



Arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié.

NOR: DEVE0320171A

Version consolidée au 01 octobre 2019

La ministre de l'écologie et du développement durable et le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées,

Vu le code civil, notamment ses articles 552, 641, 642 et 643 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 210-1 à L. 214-6 ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles R. 1321-6 à R. 1321-10 et R. 1322-1 à R. 1322-5 ;

Vu le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n° 96-102 du 2 février 1996 relatif aux conditions dans lesquelles peuvent être édictées les prescriptions et règles prévues par les articles 8 (3°), 9 (2° et 3°) de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de l'article 58 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration par l'article 10 de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 19 décembre 2001 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 31 janvier 2002 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France en date du 9 avril 2002,

► **Chapitre Ier : Dispositions générales.**

Article 1

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1, art. 2 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Sont visés par le présent arrêté les prélèvements soumis à déclaration au titre des rubriques suivantes :

1.1.2.0 relative aux prélèvements permanents ou temporaires issus d'un sondage, forage, puits, ouvrage souterrain, dans les eaux souterraines, par pompage, par drainage, par dérivation ou tout autre procédé ;

1.2.1.0 et 1.2.2.0 relatives aux prélèvements permanents ou temporaires issus d'une installation ou d'un ouvrage dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe ;

1.3.1.0 relative aux prélèvements d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-3 (2°) du code de l'environnement, ont prévu l'abaissement des seuils.

Sans préjudice de l'application des prescriptions fixées au titre d'autres rubriques de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de celles fixées par d'autres législations, le déclarant d'un prélèvement visé à l'alinéa ci-dessus et non mentionné à l'article 2 du décret du 2 février 1996 ci-dessus est tenu de respecter les prescriptions fixées par le présent arrêté.

Article 2

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1, art. 3 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le déclarant est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans le dossier de déclaration, notamment en ce qui concerne le ou les lieux de prélèvements, débits instantanés maximum et volumes annuels maximum prélevés, dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté ni à celles éventuellement prises par le préfet en application de l'article 32 du décret du 29 mars 1993 susvisé.

Lors de la réalisation d'un prélèvement, le déclarant ne doit en aucun cas dépasser les seuils de déclaration ou d'autorisation des autres rubriques de la nomenclature sans en avoir fait au préalable la déclaration ou la demande

d'autorisation et avoir obtenu le récépissé de déclaration ou l'autorisation, notamment en ce qui concerne les rubriques 1.1.1.0 relative aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain permettant le prélèvement d'eau souterraine et 3.1.1.0, 3.1.2.0 relatives aux ouvrages en rivière et modifications physiques des cours d'eau.

Toute modification notable apportée par le déclarant aux ouvrages ou installations de prélèvement, à leur localisation, leur mode d'exploitation, aux caractéristiques principales du prélèvement lui-même (débit, volume, période), tout changement de type de moyen de mesure ou de mode d'évaluation de celui-ci, ainsi que tout autre changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet. Celui-ci peut si nécessaire exiger le dépôt d'une nouvelle déclaration ou d'un dossier d'autorisation en cas de modification substantielle du prélèvement.

► Chapitre II : Dispositions techniques spécifiques

► Section 1 : Conditions d'implantation des ouvrages et installations de prélèvement.

Article 3

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1, art. 4 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le site d'implantation des ouvrages et installations de prélèvement est choisi en vue de prévenir toute surexploitation ou dégradation significative de la ressource en eau, superficielle ou souterraine, déjà affectée à la production d'eau destinée à la consommation humaine ou à d'autres usages dans le cadre d'activités régulièrement exploitées.

Lorsque le prélèvement est effectué dans les eaux superficielles, le déclarant s'assure de la compatibilité du site et des conditions d'implantation des ouvrages et installations de prélèvement avec les orientations, les restrictions ou interdictions applicables à la zone concernée, notamment dans les zones d'expansion des crues et celles couvertes par :

- un schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- un plan de prévention des risques naturels ;
- un périmètre de protection d'un point de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine ou de source d'eau minérale naturelle.

Lorsque le prélèvement est effectué dans les eaux souterraines, le choix du site et les conditions d'implantation et d'équipement des ouvrages sont définis conformément aux prescriptions de l'arrêté de prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrage souterrain relevant de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du décret du 29 mars 1993.

En outre, le déclarant porte une attention particulière sur le choix précis du site d'implantation des ouvrages et installations de prélèvement dans les eaux de surface, notamment dans les cas suivants :

- à proximité des rejets des installations d'assainissement collectif et autres rejets polluants ;
- à proximité des zones humides ;
- à proximité des digues et barrages.

► Section 2 : Conditions d'exploitation des ouvrages et installations de prélèvement.

Article 4

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le déclarant prend toutes les dispositions nécessaires, notamment par l'installation de bacs de rétention ou d'abris étanches, en vue de prévenir tout risque de pollution des eaux par les carburants et autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, en particulier des fluides de fonctionnement du moteur thermique fournissant l'énergie nécessaire au pompage, s'il y a lieu.

Les opérations de prélèvements par pompage ou dérivation, drainage ou tout autre procédé sont régulièrement surveillées et les forages, ouvrages souterrains et ouvrages et installations de surface utilisés pour les prélèvements sont régulièrement entretenus de manière à garantir la protection de la ressource en eau superficielle et souterraine.

Chaque installation de prélèvement doit permettre le prélèvement d'échantillons d'eau brute.

Tout incident ou accident ayant porté ou susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux ou à leur gestion quantitative et les premières mesures prises pour y remédier sont portés à la connaissance du préfet par le déclarant dans les meilleurs délais.

Sans préjudice des mesures que peut prescrire le préfet, le déclarant doit prendre ou faire prendre toutes mesures utiles pour mettre fin à la cause de l'incident ou l'accident portant atteinte au milieu aquatique, pour évaluer les conséquences et y remédier.

Article 5

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le débit instantané du prélèvement et le volume annuel prélevé ne doivent en aucun cas être supérieurs respectivement au débit et volume annuel maximum mentionnés dans la déclaration.

Par ailleurs, le débit instantané est, si nécessaire, ajusté de manière à :

- permettre le maintien en permanence de la vie, la circulation, la reproduction des espèces piscicoles qui peuplent le cours d'eau où s'effectue le prélèvement ;
- respecter les orientations, restrictions ou interdictions applicables dans les zones d'expansion des crues et les zones concernées par un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, un plan de prévention des risques naturels, un périmètre de protection d'un point de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine, un périmètre de protection des sources d'eau minérale naturelle ou un périmètre de protection des stockages souterrains.

Article 6

- ▶ Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le préfet peut, sans que le bénéficiaire de la déclaration puisse s'y opposer ou solliciter une quelconque indemnité, réduire ou suspendre temporairement le prélèvement dans le cadre des mesures prises au titre du décret n° 92-1041 du 24 septembre 1992 relatif à la limitation ou à la suspension provisoire des usages de l'eau.

Article 7

- ▶ Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le bénéficiaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement dont il a la charge.

▶ Section 3 : Conditions de suivi et surveillance des prélèvements.

Article 8

- ▶ Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

1. Dispositions générales :

Chaque ouvrage et installation de prélèvement est équipé de moyens de mesure ou d'évaluation appropriés du volume prélevé et d'un système permettant d'afficher en permanence les références du récépissé de déclaration. Lorsque la déclaration prévoit plusieurs points de prélèvement dans une même ressource au profit d'un même bénéficiaire et si ces prélèvements sont effectués au moyen d'une seule pompe ou convergent vers un réseau unique, il peut être installé un seul dispositif de mesure après la pompe ou à l'entrée du réseau afin de mesurer le volume total prélevé.

Les moyens de mesure ou d'évaluation installés doivent être conformes à ceux mentionnés dans la déclaration. Toute modification ou changement de type de moyen de mesure ou du mode d'évaluation par un autre doit être porté à la connaissance du préfet. Celui-ci peut, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par arrêté motivé, demander la mise en place de moyens ou prescriptions complémentaires.

2. Prélèvement par pompage :

Lorsque le prélèvement d'eau est effectué par pompage dans les eaux souterraines ou dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement, un canal ou un plan d'eau alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe, l'installation de pompage doit être équipée d'un compteur volumétrique. Ce compteur volumétrique est choisi en tenant compte de la qualité de l'eau prélevée et des conditions d'exploitation de l'installation ou de l'ouvrage, notamment le débit moyen et maximum de prélèvement et la pression du réseau à l'aval de l'installation de pompage. Le choix et les conditions de montage du compteur doivent permettre de garantir la précision des volumes mesurés. Les compteurs volumétriques équipés d'un système de remise à zéro sont interdits. Un dispositif de mesure en continu des volumes autre que le compteur volumétrique peut être accepté, dès lors que le pétitionnaire démontre que ce dispositif apporte les mêmes garanties qu'un compteur volumétrique en termes de représentativité, stabilité et précision de la mesure. Ce dispositif doit être infalsifiable et doit également permettre de connaître le volume cumulé du prélèvement.

3. Autres types de prélèvements :

Pour les autres types de prélèvements, le bénéficiaire met en place soit un compteur volumétrique, soit, et à défaut, les moyens nécessaires pour mesurer ou estimer de façon précise, en cumulé, le volume prélevé au droit de la prise ou de l'installation.

En cas d'estimation du volume total prélevé, il est obligatoirement procédé à une évaluation du débit instantané maximum prélevable par l'ouvrage ou l'installation en fonctionnement. La méthode utilisée, les conditions opératoires de cette évaluation ainsi que les résultats obtenus sont portés à la connaissance du préfet.

4. Cas des prélèvements liés à l'utilisation des retenues collinaires :

Les dispositions prévues à l'alinéa 8-1 et, selon le cas, celles prévues aux alinéas 8-2 ou 8-3 sont applicables aux prélèvements effectués dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement, un plan d'eau ou un canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe ainsi que dans les eaux souterraines, destinés à l'alimentation d'une retenue collinaire. Les prélèvements d'eau effectués dans ces retenues sont dispensés de l'obligation de comptage du volume prélevé.

Pour les prélèvements dans les retenues collinaires alimentées uniquement par ruissellement, le pétitionnaire met en place soit un dispositif de mesure ou d'évaluation du prélèvement conformément aux dispositions des alinéas 8-2 ou 8-3, soit un dispositif de lecture du niveau du plan d'eau, assorti de la fourniture de la courbe de correspondance entre le volume de la retenue et la hauteur du plan d'eau.

Article 9

- ▶ Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Les moyens de mesure et d'évaluation du volume prélevé doivent être régulièrement entretenus, contrôlés et, si nécessaire, remplacés, de façon à fournir en permanence une information fiable.

Article 10

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le déclarant consigne sur un registre ou cahier les éléments du suivi de l'exploitation de l'ouvrage ou de l'installation de prélèvement ci-après :

- pour les prélèvements par pompage visés à l'article 8-2 de l'arrêté, les volumes prélevés mensuellement et annuellement et le relevé de l'index du compteur volumétrique à la fin de chaque année civile ou de chaque campagne de prélèvement dans le cas de prélèvements saisonniers ;
- pour les autres types de prélèvements visés à l'article 8-3, les valeurs des volumes prélevés mensuellement et annuellement ou les estimations de ces volumes, les valeurs des grandeurs physiques correspondantes suivies conformément à l'article 8 et les périodes de fonctionnement de l'installation ou de l'ouvrage ;
- les incidents survenus dans l'exploitation et, selon le cas, dans la mesure des volumes prélevés ou le suivi des grandeurs caractéristiques ;
- les entretiens, contrôles et remplacements des moyens de mesure et d'évaluation.

Le préfet peut, par arrêté, fixer des dates d'enregistrement particulières ou une augmentation de la fréquence d'enregistrement pendant les périodes sensibles pour l'état des ressources en eau et des milieux aquatiques. Ce cahier est tenu à la disposition des agents du contrôle ; les données qu'il contient doivent être conservées 3 ans par le déclarant.

Article 11

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1, art. 5 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le déclarant, le cas échéant par l'intermédiaire de son mandataire, communique au préfet, dans les deux mois suivant la fin de chaque année civile ou la campagne de prélèvement pour les prélèvements saisonniers, un extrait ou une synthèse du registre ou cahier visé à l'article 10, indiquant :

- les valeurs ou les estimations des volumes prélevés mensuellement et sur l'année civile ou sur la campagne ;
- pour les prélèvements par pompage, le relevé de l'index du compteur volumétrique, en fin d'année civile ou de campagne lorsqu'il s'agit de prélèvements saisonniers ;
- les incidents d'exploitation rencontrés ayant pu porter atteinte à la ressource en eau et les mesures mises en oeuvre pour y remédier.

Le préfet peut, par arrêté, prévoir la communication d'éléments complémentaires et fixer la ou les dates auxquelles tout ou partie des informations précitées lui seront transmises, dans le cas de prélèvements saisonniers. Il désigne le ou les organismes destinataires de tout ou partie de ces informations.

► Section 4 : Conditions d'arrêt d'exploitation des ouvrages et installations de prélèvement.

Article 12

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

En dehors des périodes d'exploitation et en cas de délaissement provisoire, les installations et ouvrages de prélèvement sont soigneusement fermés ou mis hors service afin d'éviter tout mélange ou pollution des eaux par mise en communication de ressources en eau différentes, souterraines et superficielles, y compris de ruissellement. Les carburants nécessaires au pompage et autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux sont évacués du site ou stockés dans un local étanche.

Article 13

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1, art. 6 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

En cas de cessation définitive des prélèvements, le déclarant en informe le préfet au plus tard dans le mois suivant la décision de cessation définitive des prélèvements.

Dans ce cas, tous les carburants et autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, les pompes et leurs accessoires sont définitivement évacués du site de prélèvement.

Les travaux prévus pour la remise en état des lieux sont portés à la connaissance du préfet un mois avant leur démarrage. Ces travaux sont réalisés dans le respect des éléments mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement et, lorsqu'il s'agit d'un prélèvement dans les eaux souterraines, conformément aux prescriptions générales applicables aux sondages, forages, puits et ouvrages souterrains soumis à déclaration au titre de la rubrique 1.1.1.0 précitée.

► Chapitre III : Dispositions diverses.

Article 14

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Le déclarant est tenu de laisser accès aux agents chargés du contrôle dans les conditions prévues à l'article L. 216-4 du code de l'environnement.

Article 15

► Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Si le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui statue par arrêté dans les conditions prévues par l'article 32 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 et dans le respect des principes de gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnée à l'article L.

211-1 du code de l'environnement.

Article 16

▶ Modifié par Arrêté 2006-08-07 art. 1 JORF 24 septembre 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

Les dispositions du présent arrêté ne sont applicables qu'aux ouvrages et installations de prélèvement et prélèvements soumis à déclaration dont le dépôt du dossier de déclaration correspondant interviendra plus de six mois après la publication du présent arrêté.

Article 17

Le directeur de l'eau et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

La ministre de l'écologie

et du développement durable,

Roselyne Bachelot-Narquin

Le ministre de la santé, de la famille

et des personnes handicapées,

Jean-François Mattei



COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

DU 05 AVRIL AU 05 MAI 2023

5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

20, rue du Château
33480 Castelnaud-de-Médoc
Téléphone : 05 56 58 21 50
contact@mairie-castelnaud-medoc.fr

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas,
relative à la modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune de Castelnau-de-Médoc (33)**

N° MRAe 2023DKNA16

dossier KPP-2022-13047-R

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 5 janvier 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le maire de Castelnau-de-Médoc, reçue le 5 août 2022, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) ;

Vu la décision 2022DKNA197 du 29 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de soumettre à évaluation environnementale¹, après examen au cas par cas, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) présenté par la commune de Castelnau-de-Médoc ;

Vu le recours gracieux formé par la commune de Castelnau-de-Médoc à l'encontre de la décision 2022DKNA197, reçu le 4 janvier 2023, par lequel celle-ci sollicite la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour le réexamen de son dossier, au regard d'éléments complémentaires d'information ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 24 août 2022 ;

Considérant que la commune de Castelnau-de-Médoc (4 560 habitants en 2015 sur 23,92 km²) souhaite apporter une première modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) communal approuvé le 27 février 2019 et ayant fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 28 mars 2018 ;

Considérant que cette modification vise à :

- instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal ;
- inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux potables (lieu-dit Macavin) ;
- revoir la réglementation sur les ouvertures et sur les pentes de toit, rectifier des erreurs matérielles et préciser des définitions dans le règlement écrit ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 communal ne vise plus à modifier le règlement écrit consistant à conforter l'obligation de création de places de stationnement automobile dans le centre-bourg ;

Considérant que les parcelles du périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux potables sont soumises à une servitude interdisant toute construction ; que cette modification n'appelle pas d'observation particulière ;

Considérant que le linéaire commercial et artisanal de la commune est identifié ; que conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, un règlement graphique permet d'interdire le changement de destination de locaux en rez-de-chaussée, en front de rue ou dans les espaces publics ; que cette modification n'appelle pas d'observation particulière ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

La décision 2022DKNA197 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) est retirée et remplacée par la présente décision.

Article 2 :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) présenté par la commune de Castelnau-de-Médoc **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 3 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut-être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc (33) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_13047_ms1_plu_castelnaudemedoc_33_vmee_signe.pdf

² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_5936_plu_castelnau_medoc_ae_dh_mrae_signe.pdf

Article 4 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 31 janvier 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

<i>Voies et délais de recours</i>

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mairie de Castelnau-de-Médoc

22 SEP. 2022

COURRIER "ARRIVEE"

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**

Affaire suivie par :

Loïc Bour

Service d'Accompagnement Territorial

Unité d'aménagement du Médoc

Tél : 05 47 30 53 43

Mél : loic.bour@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **15 SEP. 2022**

Le chef du service d'accompagnement territorial

à

Monsieur le maire de Castelnau-de-Médoc

Objet : projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Par courrier du 8 août 2022, vous avez transmis à la préfète de la Gironde le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Castelnau-de-Médoc. Ce projet de modification a pour objet plusieurs ajustements réglementaires.

1. Concernant le dossier transmis

Le dossier transmis aux personnes publiques associées est incomplet. La version papier ne comprend pas le projet de règlement écrit modifié, ni le règlement graphique modifié. Or ces éléments sont essentiels pour que le public ait une bonne compréhension des modifications apportées au dossier.

2. Concernant la zone non constructible de 20 m englobant les jalles

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle, l'objectif de protection des jalles étant bien identifié dans le rapport de présentation et le PADD.

Néanmoins, la règle telle qu'inscrite dans le projet de règlement modifié n'est pas celle prévue par le PADD et le SCoT, qui demandent une inconstructibilité de dix mètres de part et d'autre des jalles. Cette formulation est plus claire que celle adoptée dans le projet de modification (« zone non aedificandi de 20 m englobant les jalles », sujette à interprétations, et devrait donc être reprise.

De plus, afin d'assurer la bonne compréhension et application de la règle, les jalles en question devraient être repérées sur le règlement graphique, conformément aux dispositions des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité de modifier les documents graphiques en vigueur, une troisième planche pourrait être éditée, à une échelle lisible, comprenant ces secteurs protégés. Il en sera fait mention dans le règlement écrit.

3. Servitude de protection des captages d'eau potable

L'insertion de cette servitude dans le règlement du PLU n'est pas utile, et pourrait imposer à la commune de nouvelles procédures lourdes en cas de modification de la servitude. En revanche, celle-ci doit être annexée au PLU par arrêté municipal, conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme.

En l'absence de cette procédure, la servitude n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

4. Protection des linéaires commerciaux

Cette protection prévue par l'opération de revitalisation du territoire, pourra concourir à la protection du centre-ville de votre commune. Vous avez transmis un document graphique qui identifie les zones concernées. Il est cependant nécessaire de l'améliorer :

- pour être opposable, le document doit comprendre la mention « règlement graphique ». À défaut, il sera considéré comme un document d'information ; une numérotation pouvant permettre de l'identifier dans le règlement écrit ;
- pour une meilleure compréhension et application de la règle, les couleurs et symboles des zones de protection simple et renforcée devraient correspondre à celles qui sont utilisées pour le règlement graphique ;
- le zonage du PLU devrait également apparaître sur ce document, quelques parcelles étant par exemple situées en zone UB.

Par ailleurs, les règles inscrites dans les dispositions générales et dans le règlement de la zone UA ne sont pas identiques, ce qui peut amener à leur mauvaise application. Il conviendra de n'avoir cette règle que dans une seule des deux sections, et d'utiliser prioritairement les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Ainsi, les « *activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel* » correspondent aux « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ».

5. Obligations de stationnement pour les constructions autres qu'à destination d'habitation

La commune prévoit de nouvelles obligations de stationnement pour les commerces, activités de service et autres destinations en zone UA. La nécessité de ces nouvelles règles n'est cependant pas justifiée dans le rapport de présentation, notamment au regard de l'offre existante et des possibilités foncières de créer plus de stationnement. De plus, l'augmentation des possibilités de stationnement au centre-ville aura mécaniquement pour effet d'augmenter la fréquentation des voitures individuelles, sans pour autant améliorer la

fréquentation globale du centre-ville, aussi les impacts de ces dispositions devront être inclus dans les justifications précitées.

Les règles pour les commerces, édictées à la fois en termes de surface et de nombre de place, peuvent être contradictoires. Il conviendrait de choisir un de ces critères.

Enfin, il est à noter que le PLU ne peut exiger de documents autres que ceux prévus par le code de l'urbanisme pour le permis de construire, en particulier de justification particulière.

6. Mention des OAP en introduction des zones

Cette mention peut permettre d'attirer l'attention sur les OAP, mais est relativement ineffective, les parcelles et OAP concernées n'étant pas précisées. En revanche, le périmètre des OAP doit apparaître sur le règlement graphique, conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

Ces remarques ne remettent pas en cause le projet de modification simplifiée du PLU de Castelnau-de-Médoc. Elles pourront être intégrées au dossier après la mise à disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Mon service se tient à votre disposition pour répondre à vos interrogations.

Le chef du service d'accompagnement
territorial

Frédéric Kozimur

Copie : Sous-préfet de Lesparre-Médoc



Syndicat Mixte pour l'Elaboration et la Révision
du Schéma de Cohérence Territoriale

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 18 OCT. 2022

ID : 033-200029510-20221013-2022_10_13_15-DE

CONSEIL SYNDICAL Séance du 13 octobre 2022 Extrait de délibération

DEL N° 2022-10-13 /15

Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-de-Médoc

Le conseil syndical du SMERSCoT en Médoc, régulièrement convoqué par lettre en date du 06 octobre 2022, s'est réuni, à Moulis en Médoc (salle polyvalente) le jeudi 13 octobre 2022, à 18h15, sous la présidence de Monsieur Didier PHOENIX, Président.

Etaient présents :

Communauté de Communes MÉDULLIENNE

M. Didier PHOENIX
Mme. Aurélie TEIXEIRA
M. Eric ARRIGONI
Mme. Sophie BRANA
M. Lionel MONTILLAUD

Communauté de Communes MÉDOC CŒUR DE PRESQU'ÎLE

M. Jean MINCOY
M. Serge RAYNAUD
Mme. Michelle SAINTOUT
M. Gilles CUYERS
M. Bruno CARRILLON
M. Dominique TURON
M. Eric ROJO
M. Stéphane KORCHEF

Etaient excusés et ont donné pouvoir :

M. Gérard ROI à M. Didier PHOENIX
M. Joël CAZAUBON à M. Serge RAYNAUD

Nombre de membres en exercice	15
Nombre de membres présents	13
Nombre de membres ayant donné pouvoir	2
Nombre de suffrages exprimés	15

Monsieur Christian LAGARDE est désigné en qualité de secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Le Président

Vu l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les projets de plan (PLU) ou de schéma (SCoT) arrêtés sont soumis à l'avis de personnes publiques associées (PPA) ;

Vu l'article L153-4 du Code de l'Urbanisme, stipulant que les PPA disposent de trois mois pour rendre un avis sur ces projets, qui est réputé favorable à l'expiration de ce délai ;

Vu le SCoT Médoc 2033 dans sa version approuvée le 21 novembre 2020 et les modifications du PLU de Castelnau-de-Médoc en référence à cette version ;

Vu le rapport de compatibilité avec le SCoT Médoc 2033, défini comme le fait que « les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause », soit les orientations du PADD et les objectifs du DOO du SCoT, et les modifications qui sont apportées dans le PLU de Castelnau

Vu que le contenu du DOO peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des objectifs prescriptifs ou qu'il donne des orientations recommandées :

- dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du DOO correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité ;

- dans le cas d'orientations, le registre de recommandations est privilégié selon un mode incitatif.

Considérant l'avis remis par la Commission Urbanisme du SMERSCoT réunie le 13 octobre 2022 à Moulis-en-Médoc ;

Monsieur le Président expose au Conseil Syndical :

Suite à la modification simplifiée n°1 de son PLU, la commune de Castelnau-de-Médoc a consulté les Personnes Publiques Associées (PPA) sur son projet, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Après examen du dossier par la Commission Urbanisme du SMERSCoT le 13 octobre 2022, le Conseil Syndical s'est vu exposé les différentes modifications apportées au PLU :

Sept évolutions sont apportées au PLU en vigueur :

1. Rectifier une erreur matérielle dans le zonage des abords de la Jalle
2. Inscrire le périmètre de prélèvement et de protection du captage des eaux destinées à la distribution au public en vue de la consommation humaine (Lieu-dit Macavin).
3. Instaurer un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal
4. Modifier le règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA,
5. Modifier le règlement écrit afin de revoir la réglementation sur les ouvertures
6. Modifier la réglementation pour les pentes de toit des annexes
7. Modifier le règlement écrit afin d'apporter des précisions sur des définitions et d'apporter des corrections portant sur certaines incohérences suite à la révision de 2019 facilitant la compréhension et l'instruction des demandes d'autorisation ;

Seules 4 évolutions (les évolutions n°1, n°3, n°4 et n°7) interrogent directement ou indirectement le SCoT.

Evolution n°1

Cette modification permet de rectifier des limites de zonage en bordure de jalles en cohérence avec le PADD du PLU et en cohérence également avec la prescription de recul de 10 m non-bâti de part et d'autres des bords des Jalles dans le SCoT. Cela permet de renforcer la prise en compte des risques naturels dans le PLU.

Le PLU est ainsi en conformité avec le SCoT approuvé.

Evolution n°3

Cette modification instaure un périmètre de protection du linéaire commercial et artisanal.

Ce périmètre prend bien en compte la délimitation du centre-bourg et l'ensemble du linéaire commercial historique de la ville (Place Videau, avenue Gambetta, rue Victor Hugo, etc.).

C'est un périmètre de sauvegarde et de protection du commerce dit « de proximité », réfléchi dans le cadre de l'ORT en œuvre sur la commune.

Cette mesure très courageuse sur le plan urbanistique, entre en résonnance avec les mesures du PADD du SCoT qui visent à « conforter les fonctions de proximité des centre-bourgs en développant et protégeant le commerce de proximité ». En effet, le SCoT prône le maintien et le développement de l'économie présente des commerces de proximité et de bouche, qui sont un gage de convivialité, voire même de qualité ou de nécessaire vie sociale. C'est pourquoi il est fondamental de maintenir et de développer une armature de commerces et de services de proximité qui soit équilibrée.

De même, ce dispositif peut être considéré comme une traduction de l'objectif 4-3 du DOO du SCoT dans lequel il s'agit de se donner les moyens de conforter, voire parfois de reconquérir les centres-bourgs des territoires, en définissant des périmètres de centralité de bourg dans les PLU. Enfin, ces constructions de stationnement ne doivent pas se faire au détriment d'espaces paysagers.

Evolution n°4

La modification n°4 concerne une évolution du règlement écrit afin de préciser les modalités de création de stationnement lors de la création de commerces ou services en zones UA, qui rend obligatoire la réalisation de stationnement pour les surfaces créées autre qu'habitation.

La question du besoin en stationnement se pose dans tous les centre-bourgs du Médoc. Le SCoT renvoie à l'objectif 5-6 qui prescrit de repenser la place de la voiture dans les aménagements. Ainsi, dans le cadre du règlement écrit, les stationnements pourraient être mutualisés entre différents programmes commerciaux afin d'en réduire l'importance. De même, l'objectif 5-5 prescrit la réduction de l'emprise des stationnements aux seuls besoins de la vie locale (type stationnement minute) afin d'éviter les voitures « tampons » qui restent la journée sur les espaces publics.

Evolution n°7

Il s'agit de mettre en avant l'outil de l'OAP dans le règlement écrit avec ses schémas, ses plans et ses annexes.

L'outil de l'OAP est une des mesures prescriptives importantes dans le SCoT pour favoriser un urbanisme de qualité. Le renforcement de sa visibilité dans le règlement écrit ne donc qu'être souhaitable.

La Commission Urbanisme a souhaité proposer au Conseil syndical du SMERSCoT de délibérer favorablement, considérant que le projet de modification simplifiée permet :

- de se mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT
- de préciser des éléments qualitatifs dans le règlement écrit.

Le conseil Syndical voudra bien se prononcer sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Castelnau-de-Médoc

Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Emet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Castelnau-de-Médoc

Christian LAGARDE
Secrétaire de séance



Didier PHOENIX
Président du SMERSCoT en Médoc

