

IV.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel :

Le PLU de Camblanes-et-Meynac a été approuvé le 24/06/2013 et a fait l'objet, depuis son approbation, de deux procédures d'évolution :

- Une Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de Garnouilleau et qui a été approuvée le 28/01/2019
- Une modification simplifiée pour permettre de modifier les dispositions règlementaires en matière de stationnement dans la zone UA et qui a été approuvée le 29/03/2021

IV.3.1. LES ZONES URBAINES (ZONES U)

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter.

Le PLU de Camblanes-et-Meynac comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité avec :
 - o un **secteur UCca** correspondant à la centralité urbaine à conforter du bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales et de services.
 - o un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire en extension du bourg ancien.
- ✓ la **Zone UH**, correspondant aux zones urbaines de hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire et qui couvre les quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg et de ses extensions.
- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
 - o un **secteur USae** correspondant aux activités économiques,
 - o un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs
 - o un **secteur USSl** destiné aux activités de sport et de loisirs.

IV.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE 2013

ZONE UC DU PLU : secteurs UCca et UCp

Vocation :

La zone UC du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.

Objectifs :

- Conforter l'espace de centralité que représente le bourg et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciales et de services.
- Conforter la couronne d'habitat pavillonnaire dans son enveloppe urbaine actuelle et encadrer la densification urbaine des espaces libres résiduels.

Objectifs des différents secteurs:

➤ Secteur UCca

Le secteur UCca correspond à la polarité urbaine du bourg ancien dans lesquelles la mixité fonctionnelle doit être confortée (habitat, espaces publics, équipements publics, commerces-services de proximité...).

Dans ces secteurs, la trame du parcellaire est compacte.

Le bâti est implanté de manière diversifiée, en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Par rapport aux voies et emprises publiques, on trouve des séquences où les constructions sont implantées à l'alignement des voies (rue du bourg, Place du Général De Gaulle, chemin du Plessis) et d'autres où les constructions sont implantées en retrait des voies.

La hauteur des constructions correspond essentiellement à celle des constructions anciennes de type R+1.

L'objectif du secteur UCca est de prendre en compte les spécificités urbaines du bourg ancien (mixité fonctionnelle, morphologie des constructions, patrimoine bâti...)

➤ Secteur UCp

Le secteur UCp correspond aux secteurs d'habitat essentiellement individuel situés sur le plateau et sur les franges urbaines du bourg ancien.

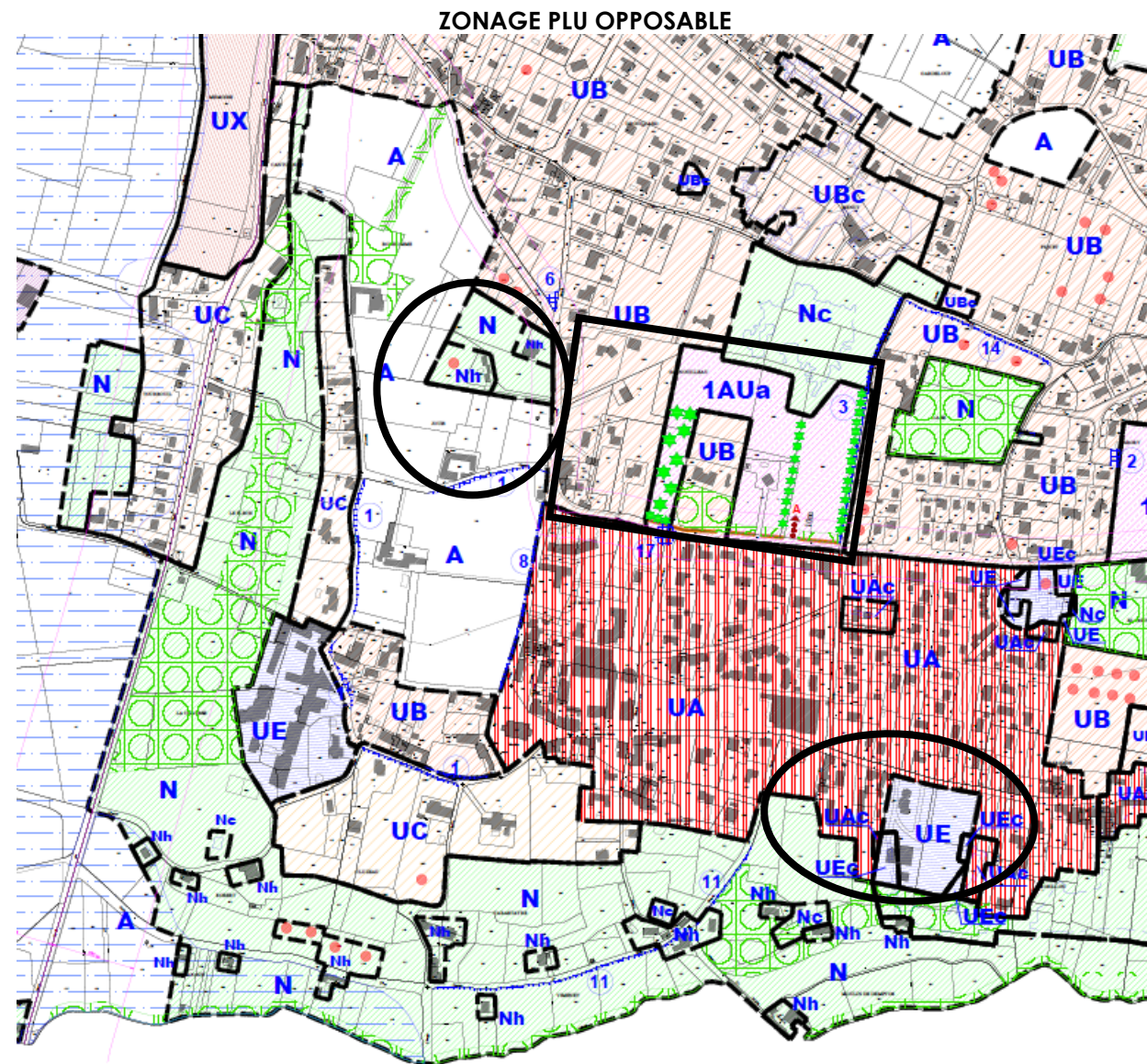
Il comprend les constructions situées en entrée de bourg depuis la RD 10, le long de la route des cités (après le chemin de Lagrange), le long du chemin de la Chausse ou encore le long du chemin des Menu

➤ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UC ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

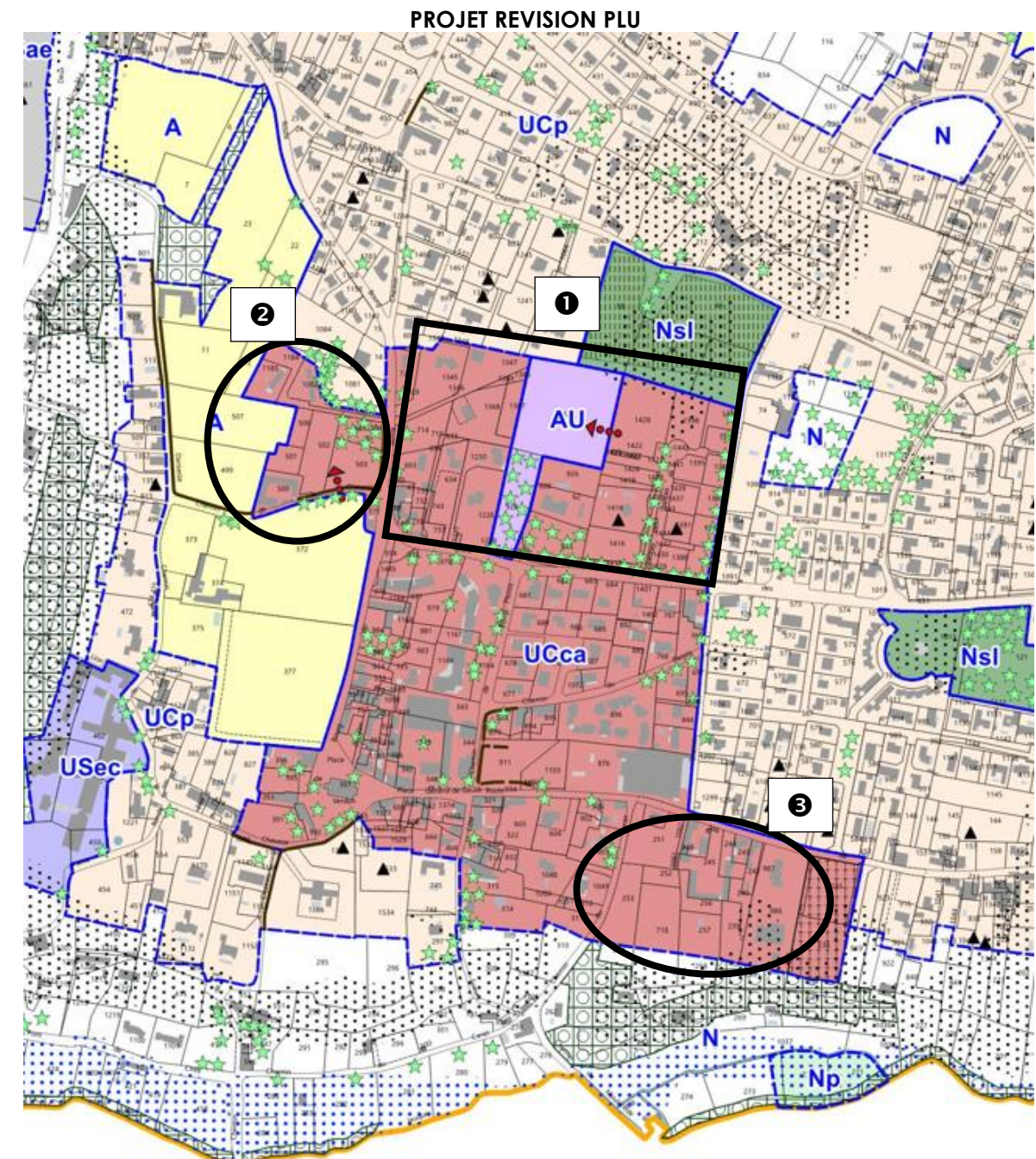
Le secteur UCca, est circonscrit pour couvrir les espaces bâtis de la centralité urbaine du bourg ancien et qui se caractérisent par une trame urbaine relativement irrégulière (ordre continu, semi-continu ou discontinu) et où le bâti est implanté à l'alignement ou en recul de l'emprise publique. En tout état de cause, le secteur UCca est caractérisé par une densité plus soutenue que celle des autres secteurs ; Le périmètre du secteur UCca correspond aux espaces de centralité que la commune souhaite conforter et redynamiser d'un point de vue commercial et de services.

Le secteur UCca du PLU révisé (carte ci-contre) est réajusté par rapport aux enveloppes de la zone UA du PLU opposable (carte ci-dessous) en y apportant les modifications suivantes (cf secteurs cerclés en noir) :

- 1 les espaces situés au Nord de la route des cités, entre la route du bourg et le chemin de Lagrange sont désormais classés en secteur UCca. Ces espaces étaient classés en zone UB et 1AUa dans le PLU de 2013. Or, la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Garnouilleau, en cours de réalisation, et dont l'objectif est de renforcer la mixité urbaine du bourg justifie de reclasser ces terrain en secteur UCca. Seules les parcelles 927 et 929 encore non aménagées sont maintenues en zone AU. L'ilot voisin, situé à l'Ouest de l'opération Garnouilleau est également reclassé en secteur UCca pour faciliter sa densification et assurer une transition urbaine cohérente avec le centre-bourg.



- 2 L'ilot dit « Duplessy », situé le long du chemin de la Chausse, entrée Ouest du bourg est désormais classé en secteur UCca. Ces parcelles, qui accueillent une construction d'habitation remarquable et son parc étaient classés en zone A et N dans le PLU approuvé en 2013. L'intégration de ces parcelles en secteur UCca a pour objectif de renforcer la mixité urbaine du centre-bourg. Le site se situe à proximité immédiate d'un arrêt de bus, des équipements publics et des commerces et services du bourg. Le classement en secteur UCca de ces parcelles s'accompagne d'une OAP dont l'objectif est de favoriser l'accueil de nouvelles constructions au contact de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour anticiper les objectifs de la loi SRU.
- 3 Les parcelles 252, 253, 257 et 718 (en partie) situées à l'arrière de la route de Morillon, entre le chemin du Carat et le cimetière a été classé en secteur UCca. Ces parcelles étaient classées en zone N dans le PLU de 2013. Or, elles revêtent un caractère stratégique pour le confortement du bourg dans la mesure où elles se situent sur des terrains plats (avant la dépression de la vallée du Moulinan) et ne sont pas concernées par le risque de mouvement de terrain. Elles correspondent à des fonds de jardins qui ne revêtent pas de sensibilité écologique avérée.

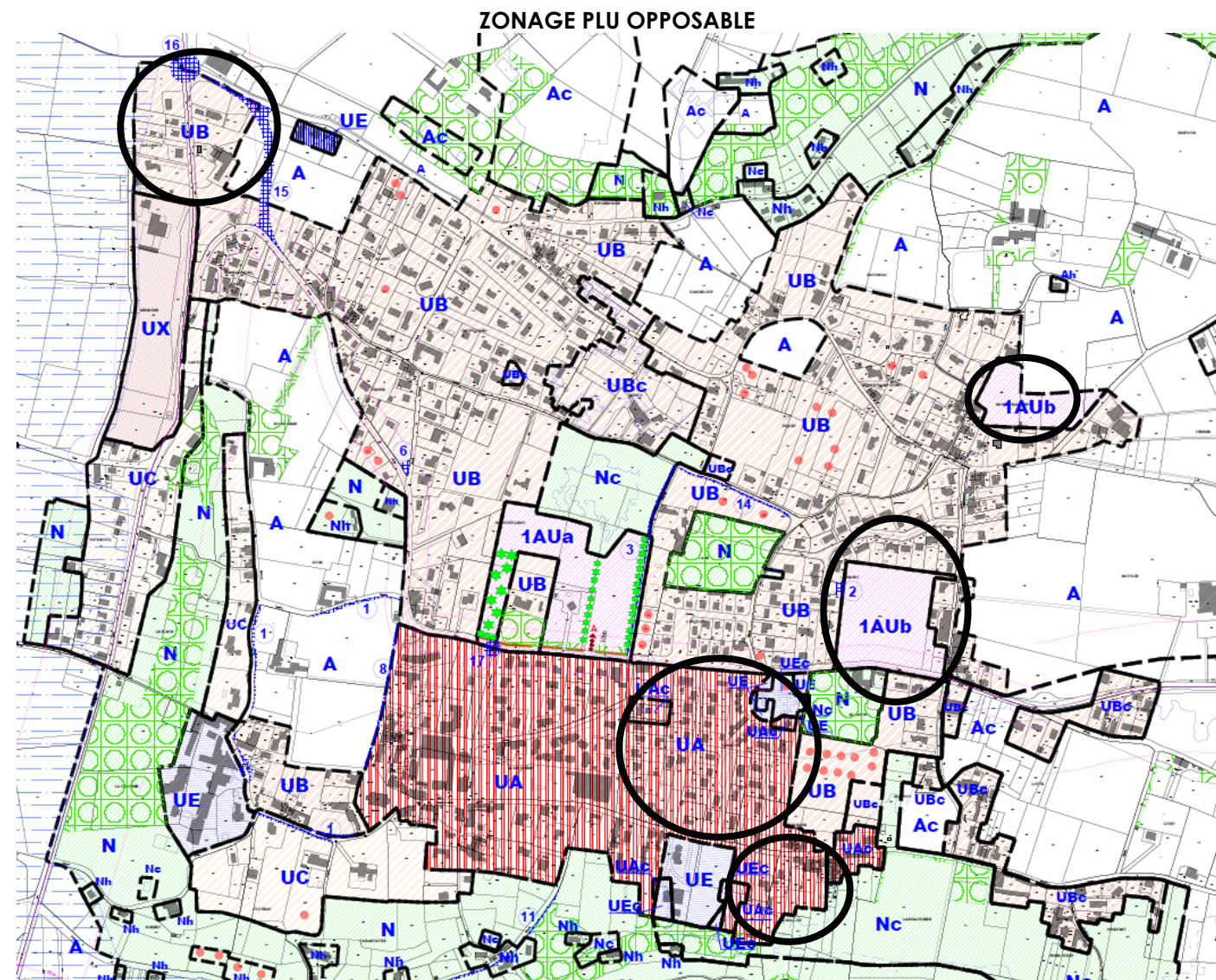


Le secteur UCp est destiné à couvrir les espaces correspondant au plateau urbanisé à dominante pavillonnaire, dont la densification doit être maîtrisée pour la reporter sur des espaces plus centraux.

L'enveloppe de la zone UCp est ajustée autour des parcelles bâties correspondant à la trame parcellaire caractéristique du tissu pavillonnaire. La vocation de la zone UCp est de respecter la morphologie urbaine autour du bâti implanté en recul des voies et en ordre discontinu. L'objectif de densification du tissu urbain constitué par le bâti pavillonnaire doit être recherché à travers le désenclavement des espaces disponibles par le biais de voies nouvelles et non par le biais de la démultiplication de divisions foncières.

Les règles de la zone UCp sont définies dans cet objectif. Son contour reprend globalement celui de la zone UB du PLU approuvé en 2013, avec les ajustements suivants :

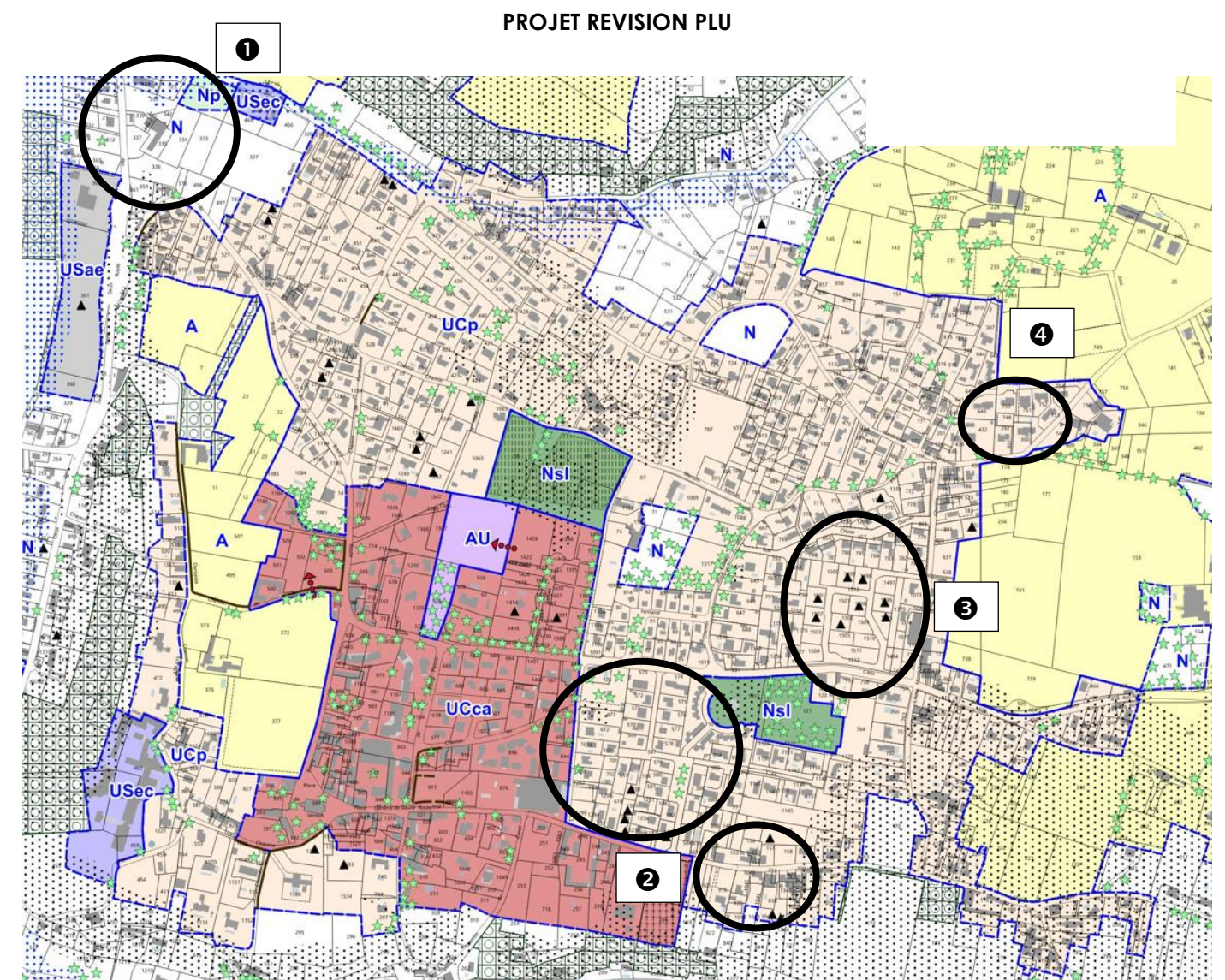
- 1 Les constructions implantées le long de la RD 10 à l'entrée du bourg entre le chemin du calvaire et la route du bourg ont été déclassées en zone N. L'objectif est de traduire l'orientation du PADD qui vise à réserver les voies primaires structurantes à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation. A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.



- 2 Les ilots urbanisés situés à l'Est du bourg, entre le chemin de Lagrange et la fin du chemin de Guerlande et à l'Est du cimetière le long de la route de Morillon ont été classés en secteur UCp. Ces ilots étaient classés en zone UA dans le PLU approuvé en 2013. Or, il s'agit essentiellement de maisons individuelles à caractère pavillonnaire. L'objectif consiste donc à maîtriser la densification de ces deux secteurs dont la morphologie est différente de celle du cœur de bourg.

- 3 La zone 1AUb de Laborie est désormais aménagée. Elle accueille aujourd'hui 25 logements dont 8 logements sociaux. Cette zone a donc été reclassée en secteur UCp.

- 4 Le secteur 1AUb, située à l'est du Bourg sur la route de Cénac, au lieu-dit Montichamp-Est a également été aménagé. Il accueille aujourd'hui 5 logements individuels. Cette zone a donc été reclassée en secteur UCp.



ZONE UH DU PLU REVISE

Vocation :

Zone urbaine de Hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.

Objectif :

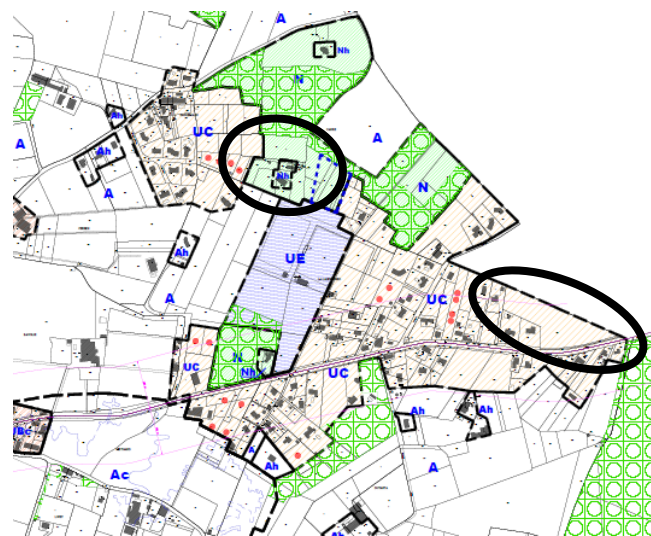
Maîtriser la densification d'espaces urbanisés en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants.

➤ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UH ET DES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

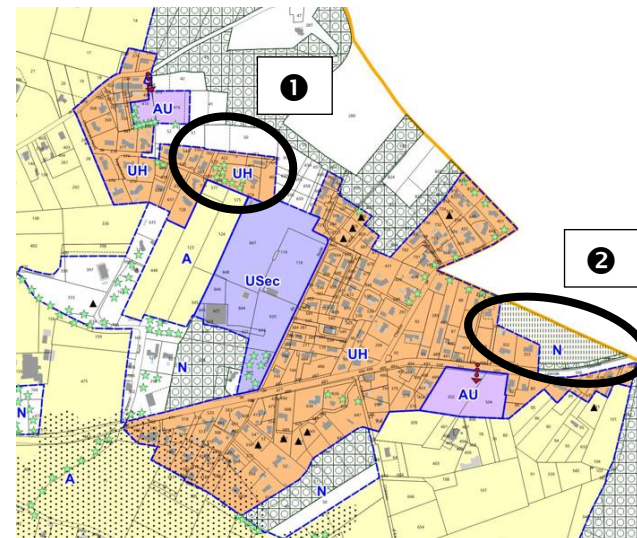
La zone UH du PLU révisé est réajustée par rapport aux enveloppes de la zone UC du PLU opposable en y apportant les modifications suivantes (cf secteurs cerclés en noir) :

❶ La zone UH de Paguemau reprend les contours de la zone UC du PLU approuvé en 2013. Cependant, la propriété située à l'arrière du stade ainsi que son parc ont été intégrée à la zone UH.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



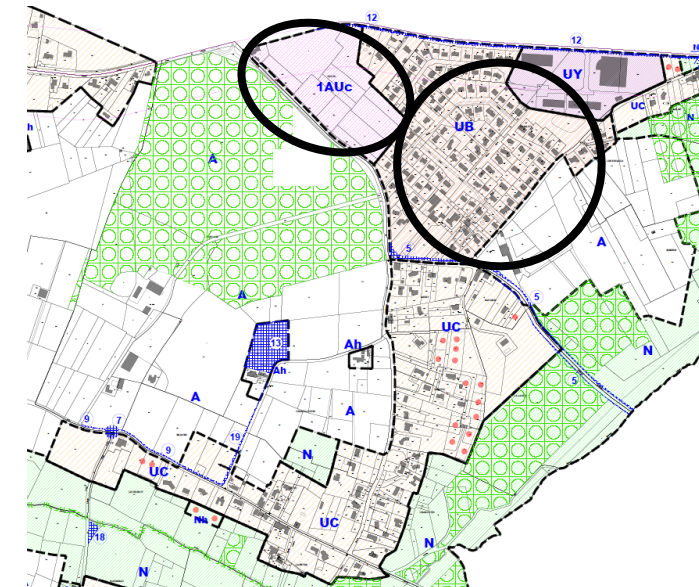
❷ La zone UH de La Lande reprend les contours de la zone UC du PLU approuvé en 2013. En revanche, la parcelle 503 a été déclassée pour des motifs écologiques.

En effet, la parcelle AD 503 située route de la Lande, (superficie environ 1,1 hectare) est composée d'une prairie fauchée mésophile à mésohygrophile dans un parc arboré avec haie de cyprès. Un fossé drainant la parcelle ainsi que le pluvial du lotissement borde la parcelle par le nord. Les relevés ont permis de mettre en évidence de petites zones humides (dépressions à jonc et orchidées) en bordure du fossé et dans les parties les plus basses de la prairie. Le bon état de conservation de la prairie (prairie naturelle depuis 1985) mérite que celle-ci fasse l'objet d'une protection tout en continuant sa gestion.

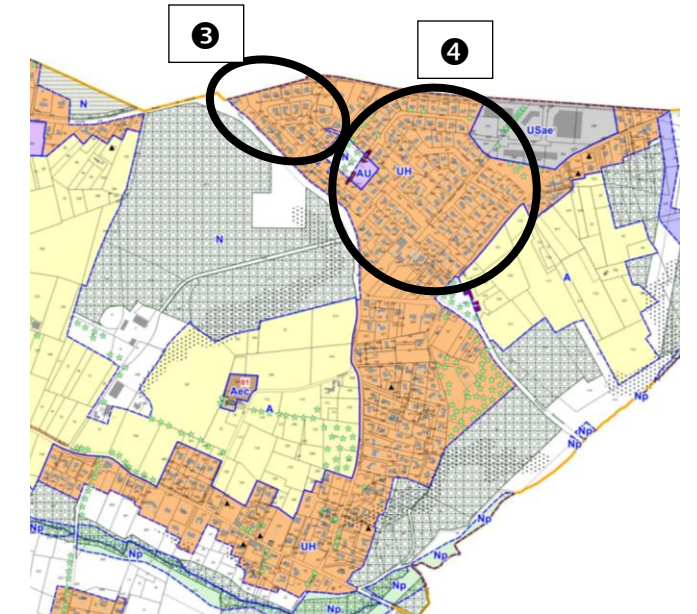
❸ La zone 1AUc de Guion est désormais aménagée. Elle accueille aujourd'hui 33 logements individuels. Cette zone a donc été reclassée en zone UH.

❹ La zone UB de Damluc a été reclassée en zone UH. En effet, ce quartier constitue un Hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire et qui n'est pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.

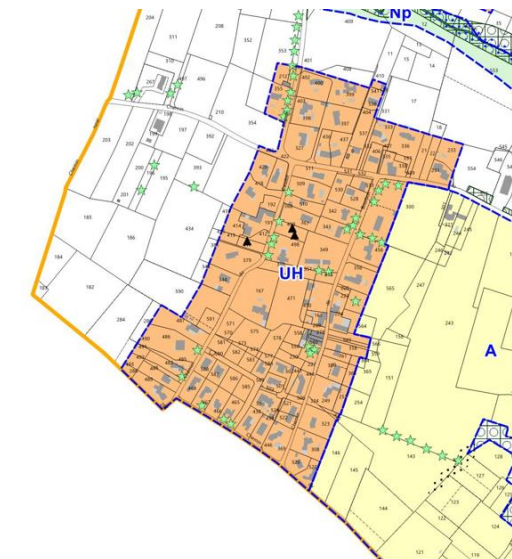
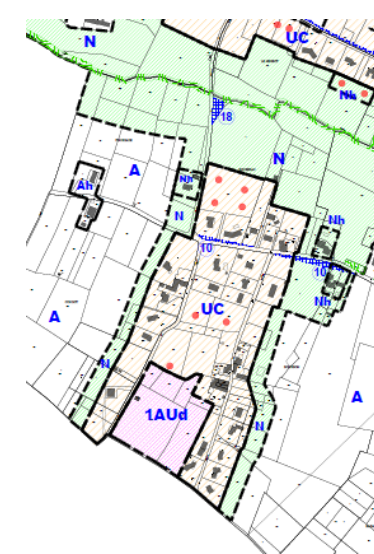
ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Concernant les autres quartiers excentrés, la zone UH de la révision du PLU reprend les contours de la zone UC du PLU approuvé en 2013 pour les secteurs des Plantes, de Le Breton, des Charlotins, de la Peyre ou du Négrot.



C'est également le cas de la zone UH de Bourbon et du Coudot qui reprend les contours de la zone UC du PLU approuvé en 2013 et qui intègre la zone 1AUd aujourd'hui aménagée.

ZONE US DU PLU REVISE

Vocation :

La zone US est une zone spécialisée, composée de 3 secteurs :

- un **secteur USae** correspondant aux activités économiques
- un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs

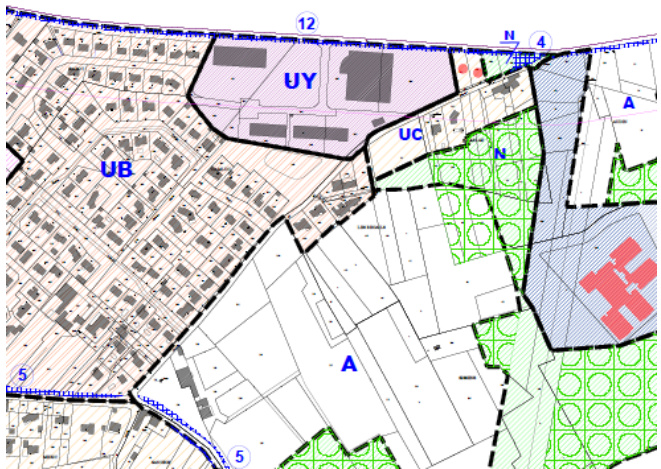
Objectif :

- en secteur USae : conforter le tissu économique existant en définissant des conditions d'exercice satisfaisantes, et en assurant l'intégration architecturale et paysagère des constructions avec les secteurs environnants.
- en secteur USec : permettre le confortement des équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.

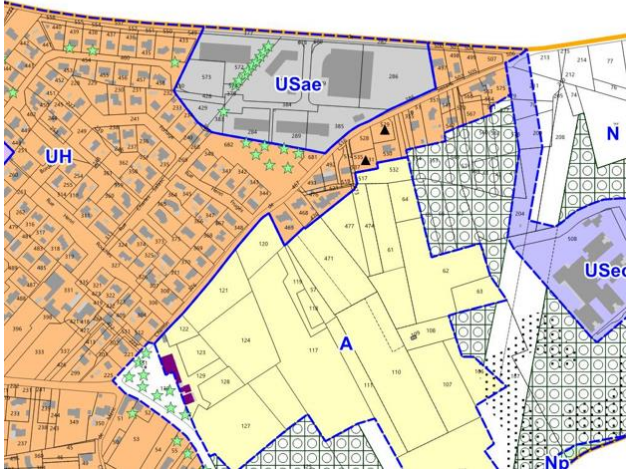
➤ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE US ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

Secteur USae : le secteur USae couvre les espaces urbanisés à caractère économique des zones d'activités de Port Neuf et des Platanes ; le zonage reprend le contour de la zone UY définie dans le PLU approuvé en 2013. La zone USae est cependant modifié par rapport au PLU opposable.

ZONAGE PLU OPPOSABLE

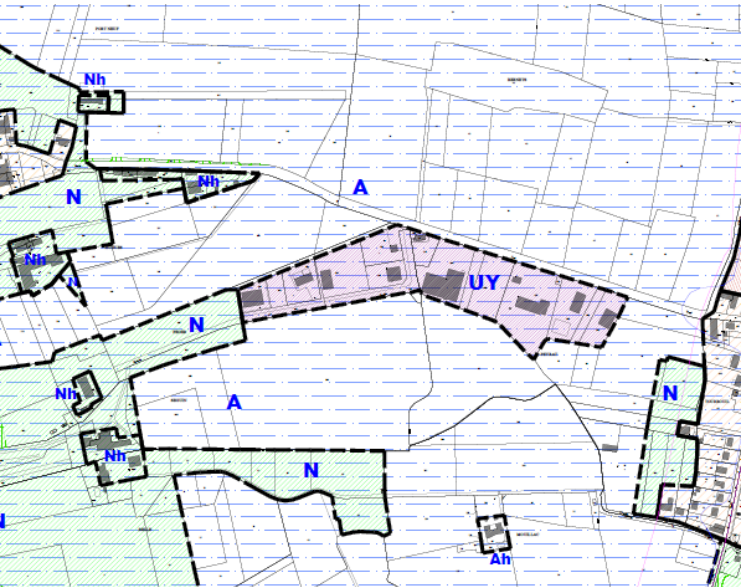


PROJET REVISION PLU

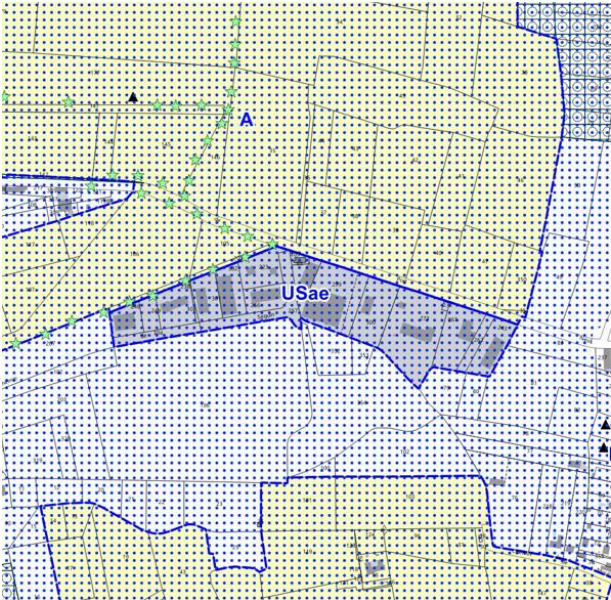


Par ailleurs, le secteur USae reprend les contours de la zone UX du PLU approuvé en 2013. En effet, cette zone va prochainement accueillir une enseigne commerciale de type jardinerie. Les autorisations d'urbanisme ont été accordée et le chantier est en cours. L'accès se fera depuis la route du Port Neuf et le chemin de Mémoire. Ce secteur USae correspond à l'emprise de l'ancienne jardinerie et ne générera donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

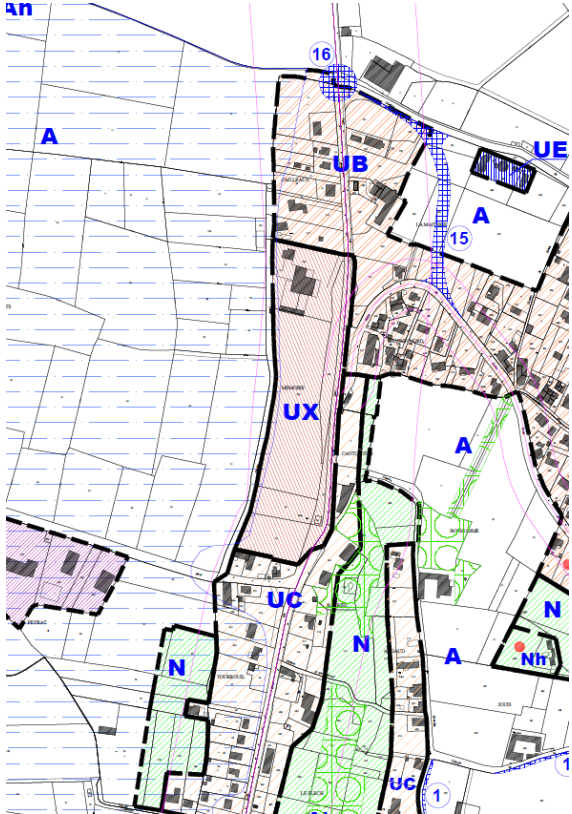
ZONAGE PLU OPPOSABLE



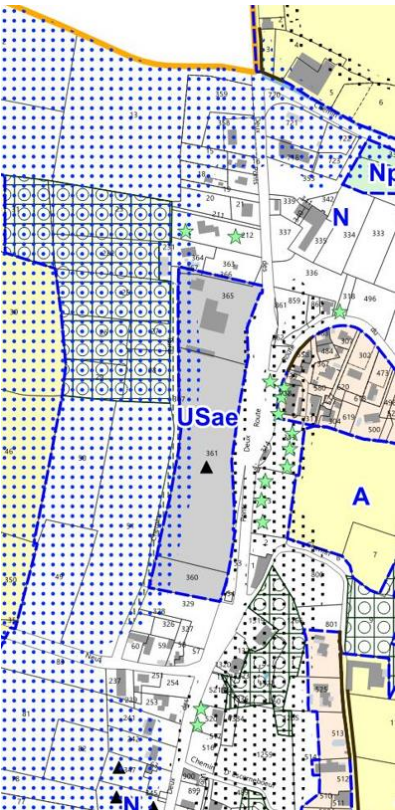
PROJET REVISION PLU



ZONAGE PLU OPPOSABLE

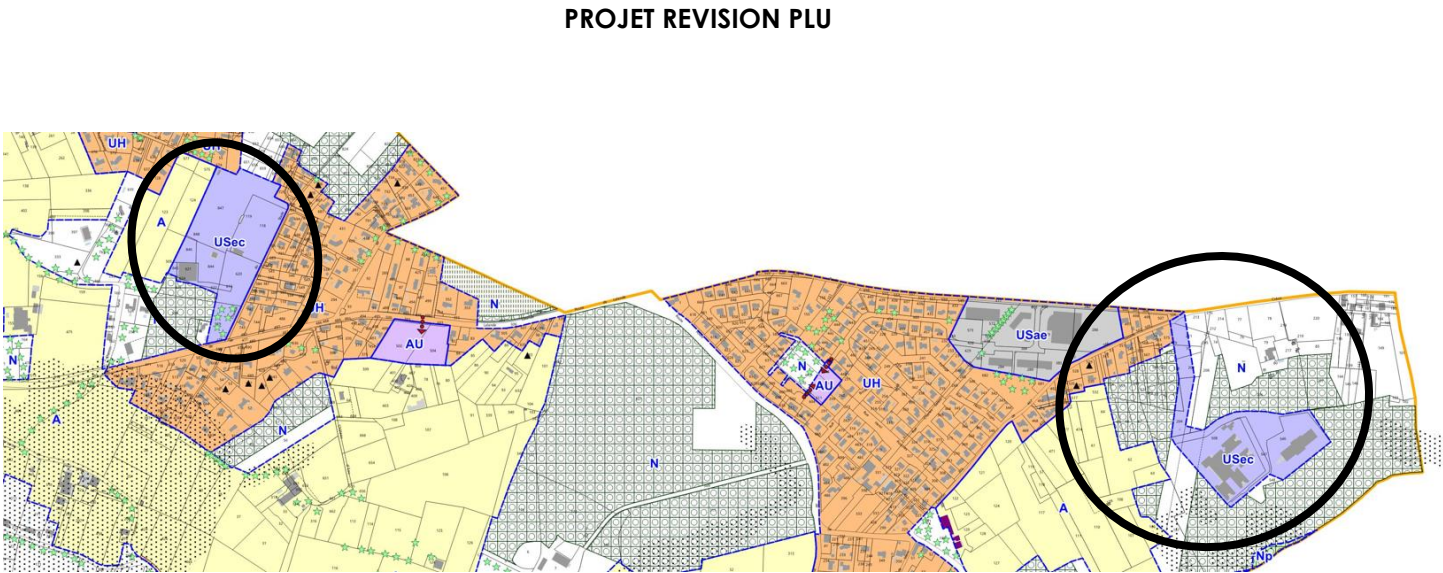
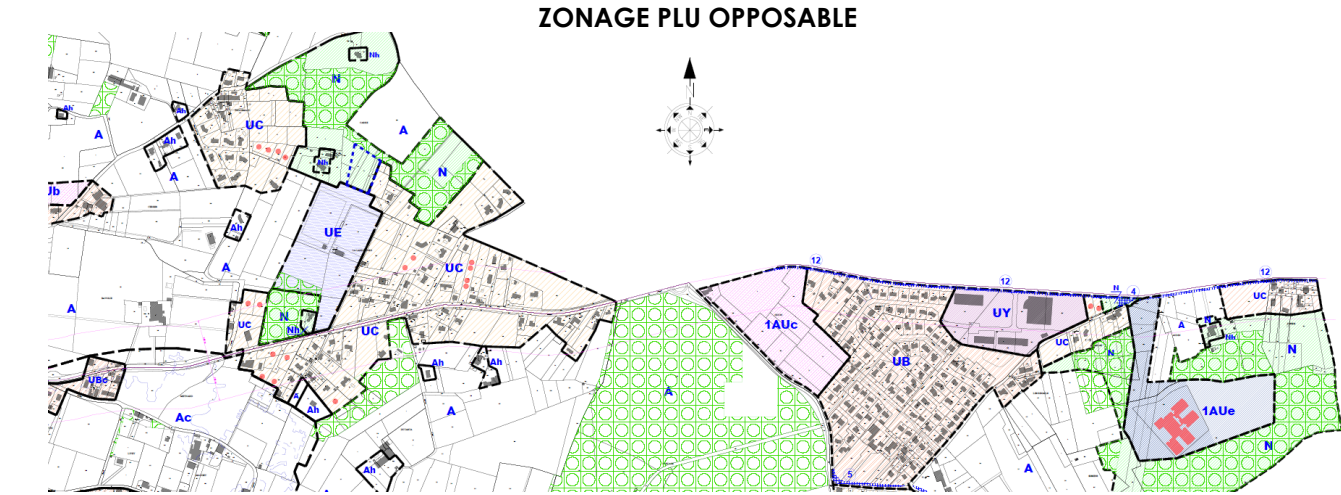
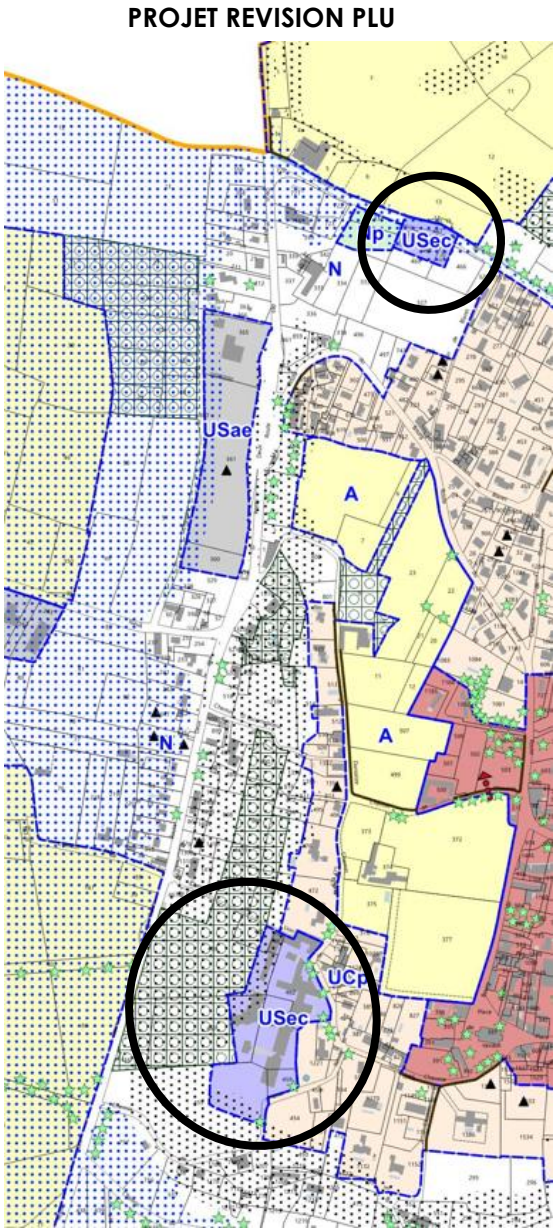
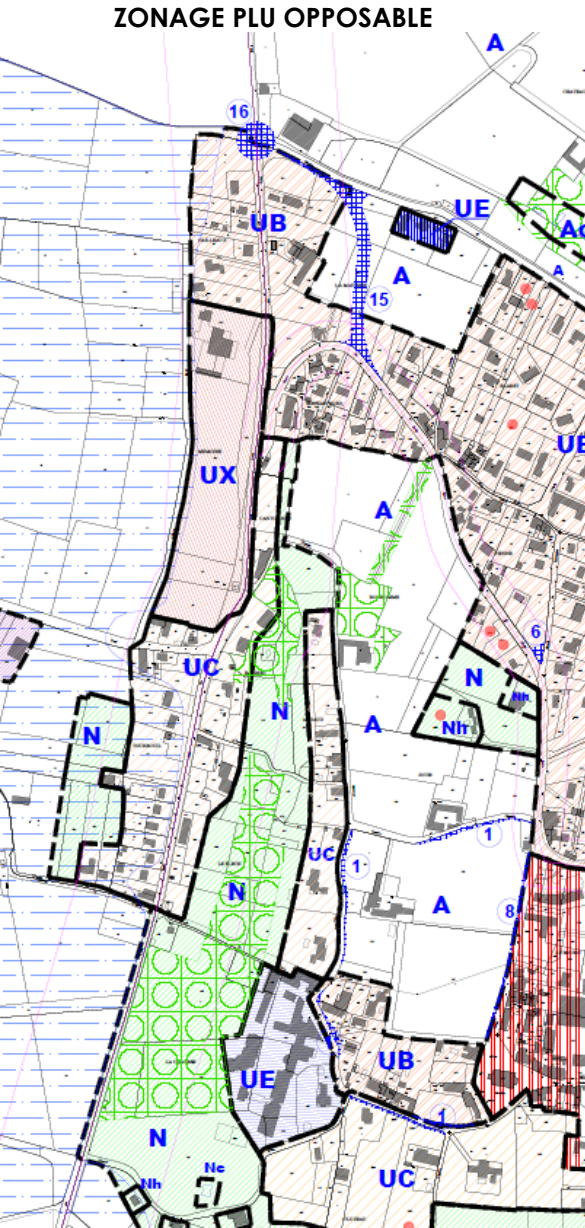


PROJET REVISION PLU



Secteur USec : Le secteur USec reprend globalement les secteurs qui ont été classés en zone UE dans le PLU approuvé en 2013. En effet, les équipements scolaires (lycée Flora Tristan), sportifs (gymnase, tennis, stade, ...), et les équipements d'intérêt général (station d'épuration) classés en zone UE dans le PLU opposable sont désormais classés en secteur USec afin de mieux tenir compte de leur vocation d'équipements collectifs.

Sont également classés en secteur USec les terrains classés en 1AUe dans le PLU approuvé en 2013 et qui accueillent Handi'village. Le Foyer d'Accueil Médicalisé Handivillage 33 accueille, depuis février 2010, 68 personnes âgées de 50 ans et plus, porteurs de handicaps différents : handicap psychique, traumatisme crânien, lésions cérébrales, poly-handicap, infirmité motrice cérébrale, maladie dégénérative ou handicap intellectuel. L'accompagnement spécifique proposé favorise la mixité des populations en suscitant l'entraide et la solidarité entre les résidents.



IV.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE

► ZONE UC

Caractéristiques de la zone UC :

- La zone UC est la zone urbaine de centralité, correspondant aux espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération ; elle se compose d'un secteur UCca correspondant à la centralité urbaine du bourg à caractère principal d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales et de services et d'un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire.

Objectifs du règlement de la zone UC :

- Renforcer la centralité et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, ...), développer les activités, notamment commerciales, à l'exclusion des activités non compatibles avec un tissu résidentiel.
- Permettre le renouvellement et la densification du secteur UCca et prendre en compte le caractère pavillonnaire du secteur UCp en reportant la densité sur les secteurs les plus centraux et en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du phénomène d'inondation.
- Favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif,...) dans le secteur UCca et maintenir le caractère pavillonnaire du secteur UCp.

Justifications des règles de la zone UC

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, ... car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

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

Dans tous les secteurs :

- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, le niveau de plancher des constructions nouvelles (hors annexes) devra se situer à minima à +20cm par rapport au terrain naturel.
- Afin d'améliorer l'isolation des constructions le PLU autorise la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du règlement.
- Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Dans le secteur UCca :

- Afin de préserver le tissu de commerces et de services existants dans les centralités, le rez de chaussée des constructions situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doit être affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités d'artisanat et de commerce de détail.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort, du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque important de mouvement de terrain, seule l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes est autorisée. Aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU limite les autorisations :
 - ✓ aux extensions ou changement de destination sans création de nouveaux logements
 - ✓ aux travaux d'entretien courant
 - ✓ aux travaux permettant de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque
 - ✓ aux constructions nouvelles de type abris de jardins, annexes et piscine

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible ou résiduel du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU autorise toutes les constructions autorisées en zone U à l'exception des constructions ou occupations du sol sensibles (ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie par exemple)

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en UCp, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- Afin de répondre aux besoins de développement des véhicules électriques, il sera exigé la création de borne de recharge pour les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, le règlement impose que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans le secteur UCca :

- Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait, ...), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).
- Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

Dans le secteur UCp :

- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma Départemental de voirie, il est exigé de respecter un recul minimum de 10m par rapport à la RD 14 et à la RD 14^{E1}.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des esteyes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe de l'estey ou du fossé.
- Afin d'assurer une gestion qualitative de l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport aux espaces agricoles.

Dans le secteur UCca :

- De façon à optimiser l'utilisation du sol dans les zones urbaines où les terrains sont de petite taille, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée. Toutefois, dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m est requise afin de préserver le bon ensoleillement des constructions voisines et de ne pas créer des espaces inaccessibles.

Dans le secteur UCp :

- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, il est fixé un retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- Afin de ne pas être trop contraignant, les constructions annexes à l'habitation tels que garage, abri de jardin, pool house, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être édifiées à une distance minimum de 1 m des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que leur longueur soit inférieur à 5 m.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs.
 - o Dans le secteur UCca, l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain afin d'optimiser l'utilisation de la parcelle.
 - o Dans les secteurs UCp l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres et limiter l'imperméabilisation des sols par des bâtiments.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de répondre aux objectifs de densification du cœur de bourg et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 6 et 9 m. Pour les constructions intégrant un commerce en rez de chaussée la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque les annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dans tous les secteurs :

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XXème siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions anciennes de type traditionnel

- Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture girondine de l'Entre-Deux-Mers (volumes simples couverts en tuile canal, maçonnerie en pierre de gironde, ...) soit de constructions datant du milieu du XIXème siècle et début XXème dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les constructions nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, ...) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes traditionnelles afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur de la zone UC.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 25 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

Dans le secteur UCp :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. Celui-ci varient selon la taille de la parcelle en secteur UCp (entre 40 et 60%).

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs :

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Dans tous les secteurs :

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Dans le secteur UCp :

- Afin d'éviter la poursuite des divisions parcellaires prenant la forme de « parcelles en baïonnette », tout nouvel accès à une parcelle prenant la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite à compter de la date d'approbation du présent PLU. En ce qui concerne les bandes d'accès et les servitudes existantes, un terrain sera constructible dès lors que celles-ci mesureront 4 m de large au minimum et 30 m de long au maximum. Dans tous les cas, la bande d'accès ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement au maximum.

Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.

► ZONE UH

Caractéristiques de la zone UH :

La zone UH correspond à la zone urbaine de Hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire située en discontinuité de la polarité urbaine du centre-bourg.

Objectifs du règlement de la zone UH :

- Maîtriser la densification des quartiers de Paguemau, de La Lande, de Damluc, des Plantes, de Le Breton, des Charlotins, de la Peyre et du Négrot. en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants (réseaux AEP, défense incendie, ...)

Justifications des règles de la zone UH :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, ... car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.
- Afin de ne pas créer de conflit d'usage, cet article du règlement interdit également les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravanning.

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

- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, le niveau de plancher des constructions nouvelles (hors annexes) devra se situer à minima à +20cm par rapport au terrain naturel.
- Afin d'améliorer l'isolation des constructions le PLU autorise la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du règlement.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort, du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque important de mouvement de terrain, seule l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes est autorisée. Aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU limite les autorisations :
 - ✓ aux extensions ou changement de destination sans création de nouveaux logements
 - ✓ aux travaux d'entretien courant
 - ✓ aux travaux permettant de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque
 - ✓ aux constructions nouvelles de type abris de jardins, annexes et piscine

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible ou résiduel du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU autorise toutes les constructions autorisées en zone U à l'exception des constructions ou occupations du sol sensibles (ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie par exemple)

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé 2 places de stationnement par logement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances des quartiers qui sont concernés par un trafic de véhicules sur la RD 14 et la RD 14E1, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, les constructions nouvelles devront respecter une distance équivalant à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m ($d > H/2$ avec minimum 4 m). Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols afin et conserver des espaces libres, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage des quartiers excentrés, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XXème siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
 - Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, ...) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs et de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 60 %.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 25 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

3- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
- Afin de limiter les divisions parcellaires prenant la forme de « parcelles en baïonnette », les bandes d'accès et les servitudes existantes sont autorisées dès lors que celles-ci mesureront 4 m de large au minimum et 40 m de long au maximum. Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

► **ZONE US**

Caractéristiques de la zone US :

La zone US est la zone urbaine spécialisée qui se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques et d'un secteur USec destiné aux équipements collectifs.

Objectifs du règlement de la zone US :

- Permettre le maintien et le développement des activités propres à chaque vocation des secteurs de la zone US, (activités économiques, équipements collectifs, ...) dont le règlement vise à limiter les conflits d'usage.
- Favoriser l'intégration des constructions et installations de chaque secteur vis à vis du contexte urbain ou naturel dans lequel elles se situent.

Justifications des règles de la zone US

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravanning.

Dans le secteur USec :

- Compte tenu du caractère spécialisé de cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation d'équipements collectifs sont interdites.

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

Dans tous les secteurs :

- Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de permettre l'équipement des secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif autorisés avec la condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- Afin de préserver le caractère paysager de chaque secteur, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USae :

- Afin d'assurer le gardiennage des installations, les constructions à usage d'habitation d'une surface maximum de 60m² sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- Pour préserver le caractère d'activités économiques de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs :

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs :

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans le secteur USae :

- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma de voirie départementale le long des voies départementales, il est prescrit un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10 et de 20 m par rapport à l'axe de la RD 14. La bande déterminée par ce retrait devant être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- Afin d'assurer la qualité paysagère des zones d'activités économiques, il est prescrit un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans le secteur USec :

- Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs :

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des esteyes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe du ruisseau, de l'estey ou du fossé.
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en ordre semi-continu ou discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles pourront être implantées sur une limite séparative et devront respecter un retrait de 5 m minimum des autres limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs.

Dans le secteur USae :

- Dans le secteur USae, elle est limitée à 60 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds,

Dans le secteur USec :

- L'emprise au sol n'est pas règlementée dans le secteur USec compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans le secteur USae :

- Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans le secteur USec :

- La hauteur maximum n'est pas règlementée dans le secteur USec compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dans tous les secteurs :

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Dans le secteur USae :

- Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
- Ces prescriptions se justifient également du fait qu'elles concernent les abords de la RD 14 qui constitue un secteur d'entrée de ville de la commune de Camblanes-et-Meynac.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur USae :

- Les prescriptions de cet article se justifient du fait qu'elles concernent un secteur d'entrée de ville de la commune de Camblanes-et-Meynac, et de ce fait possèdent une forte sensibilité paysagère.
- Afin d'améliorer la qualité paysagère du secteur, l'intégration des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, il est prescrit un minimum de 40 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés.
- Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ces secteurs à vocation touristique, de sport et de loisirs, un certain nombre de prescriptions sont fixées : aménagement des espaces libres de toute construction ou installation en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige, plantations des zones de stationnement, conservation et renouvellement des arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 14.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs :

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Dans tous les secteurs :

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

IV.3.2. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU DU PLU)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

IV.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES A URBANISER DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU OPPOSABLE

Vocation :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

Sont classées au titre de cette échéance à court/moyen terme, les zones qui constituent dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de leur capacité à conforter la centralité urbaine de la commune ou à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat : rentrent donc dans ce champ les zones suivantes :

1. Zone AU de Garnouilleau
2. Zone AU de Duplessy
3. Zone AU de Paguemau
4. Zone AU de La lande
5. Zone AU du Parc Edmond Dugot

Objectif :

Promouvoir un développement :

- qui traduit le projet urbain de la commune, dans sa dimension spatiale et dans sa planification dans le temps ;
- qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.

IV.3.2.2 JUSTIFICATION DES ZONES A URBANISER ET DES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

Les zones AUh1 répondent aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

- à contenir le développement urbain à l'intérieur des espaces situés dans l'enveloppe urbaine ou par extension dans sa continuité immédiate ; chaque zone AU respecte ce principe ;
- A privilégier un développement en épaisseur mais également la conservation au sein des zones de développement d'espaces boisés de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte ;
- A organiser prioritairement le développement urbain de vastes espaces interstitiels classés UB ou 1AU au PLU opposable afin d'éviter leur mitage par des constructions au coup par coup et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;
- A mettre en œuvre prioritairement les zones de développement les plus proches du cœur de bourg ou celles contribuant à conforter la polarité urbaine de Paguemau, de La Lande ou du Parc Edmond Dugot qui disposent des équipements publics suffisants.

Zone AU de Garnouilleau :

La zone AU de Garnouilleau correspond à la zone 1AUa du PLU approuvé en 2013 et qui n'a pas encore été aménagée.

En effet, l'aménagement du secteur de Garnouilleau est en cours de réalisation.

A terme, il sera réalisé en trois tranches, en respectant le phasage suivant :

- Phase 1 : réalisation d'une résidence seniors (phase déjà réalisée)
- Phase 2 : réalisation d'une opération d'habitat individuel (phase en cours de réalisation)
- Phase 3 : réalisation d'une opération d'habitat collectif (phase restant à réaliser)

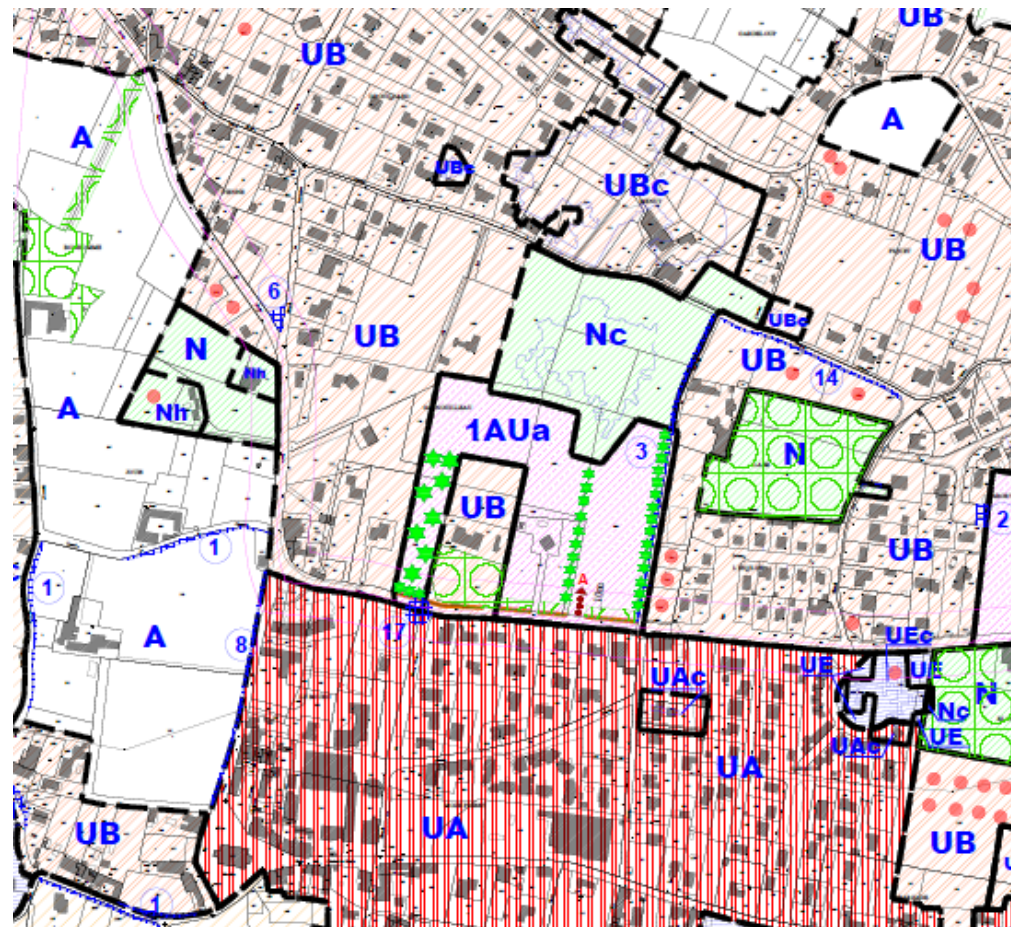
Les deux premières tranches ont été réalisées de manière simultanée.

L'objectif de la zone AU consiste à achever l'urbanisation cohérente d'un secteur stratégique situé à l'intérieur du rayon de proximité urbaine de 500m depuis le centre bourg.

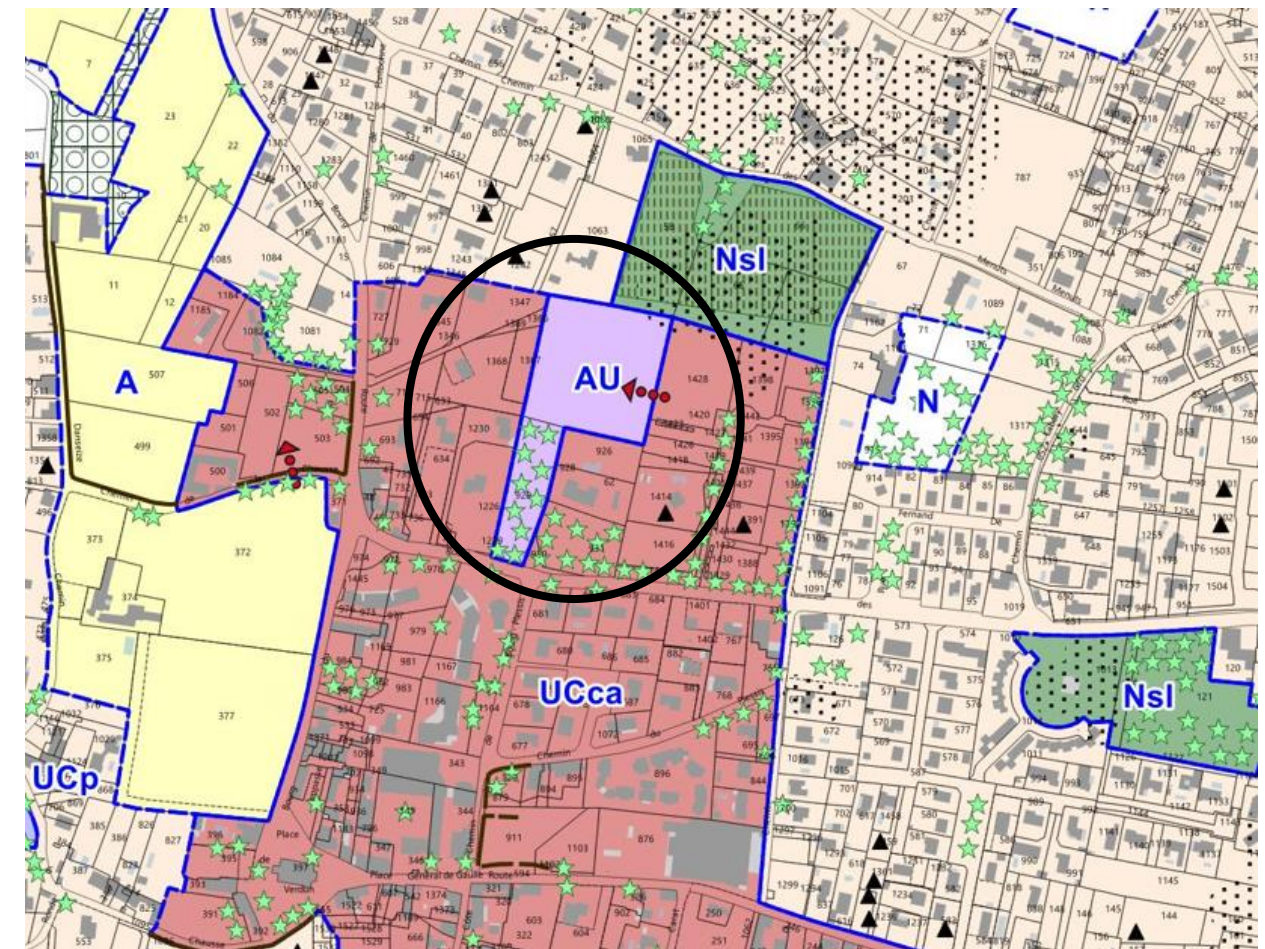
Il s'agit en effet de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la route des cités et qui menace aujourd'hui d'enclavement une opportunité foncière située au cœur du bourg.

L'urbanisation de ce secteur constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg, développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs conventionnés, ...) et constituer, à terme, un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité de la commune.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Zone AU de Duplessy :

La zone AU du secteur de Duplessy était classée en zone Nh et agricole dans le PLU approuvé en 2013.

Sa superficie est de 0,7 ha.

Le secteur Duplessy accueille actuellement une propriété remarquable et son parc. Le secteur sera desservi depuis le chemin de la Chausse qui débouche sur la route du bourg.

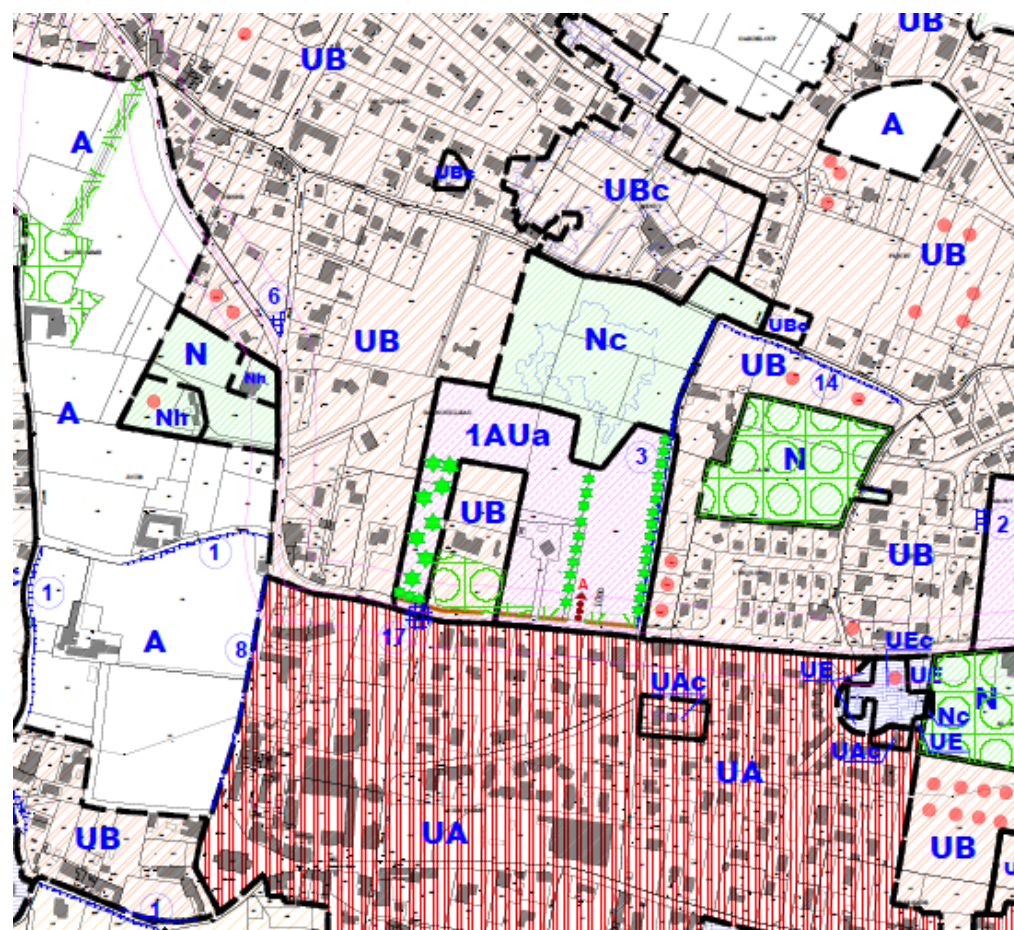
Le site se situe à proximité immédiate d'un arrêt de bus, des équipements publics et des commerces et services du bourg.

Le secteur est caractéristique de l'identité paysagère de la commune où le caractère rural et paysager est bien présent, révélé par les boisements des coteaux et le parc de la propriété.

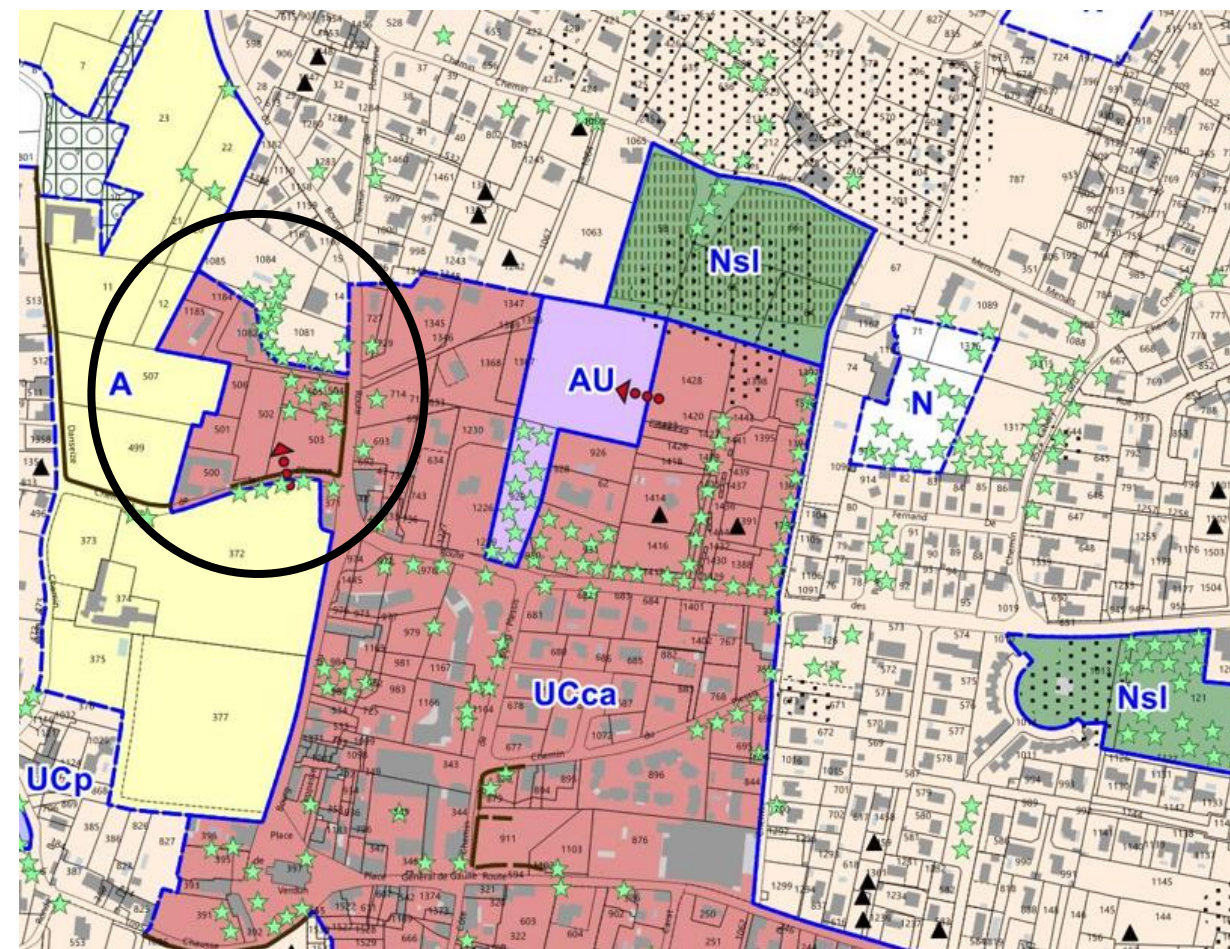
L'objectif de l'aménagement de ce secteur est donc de favoriser l'accueil de nouvelles constructions au contact de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour anticiper les objectifs de la loi SRU.

Ainsi, une vingtaine de logements locatifs sociaux pourraient être réalisés à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Zone AU de Paguemau :

La zone AU de Paguemau correspond à des terrains qui étaient classés en zone UC dans le PLU approuvé en 2013. Cependant, la zone AU a été réduite de manière à prendre en compte la problématique de ruissellement d'eaux pluviales.

En effet, la parcelle 51 est fréquemment engorgée par le ruissellement des eaux pluviales issues des terrains situés en amont. Elle a donc été déclassée en zone N.

D'une manière plus générale, l'emprise de la zone AU a été réduite par rapport à la zone UC de manière à conserver des espaces perméables non artificialisés et ne pas aggraver la problématique de gestion des eaux pluviales.

La superficie de la zone AU est donc ramenée à 0,7 ha.

L'objectif de la zone AU est de permettre l'aménagement cohérent d'un secteur situé au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le secteur de Paguemau est composé majoritairement de prairies de fauche avec ancien verger et vignes (contexte déprise agricole).

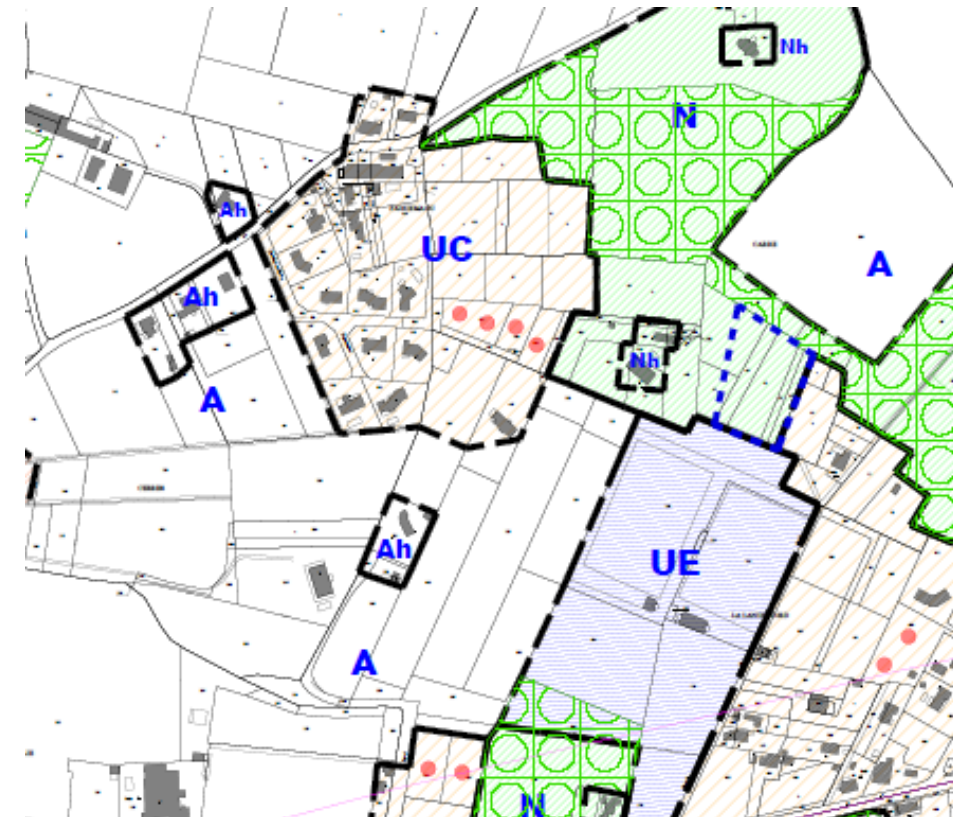
Dans la prairie la plus au nord, les observations ont permis de mettre en évidence une prairie mésophile à mésohygrophile.

A l'Est du secteur, il existe un boisement mixte de pins et chênes bordé par un fossé en eau (mare temporaire pluvial).

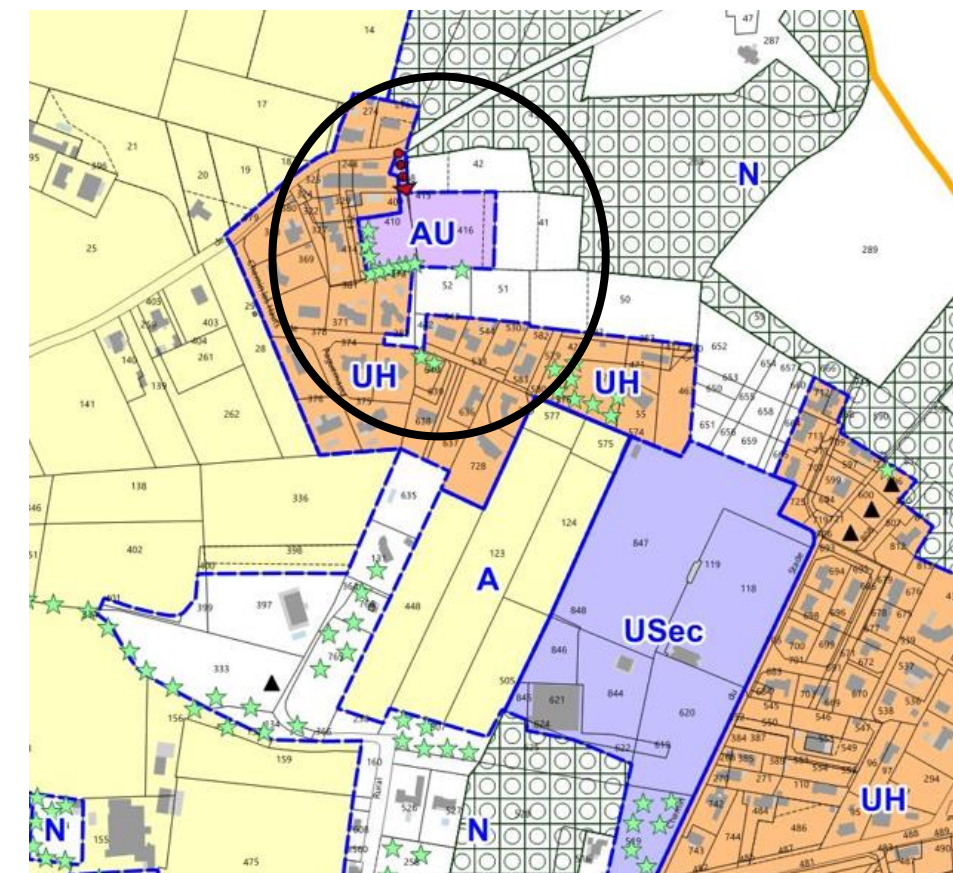
Cette opportunité de développement urbain doit donc être l'occasion de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des chemins de Paguemau et du Haut Paguemau et qui menace aujourd'hui d'enclavement cette unité foncière.

L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre d'une part de développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (habitat groupé, ...) et d'autre part de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers à l'interface avec le vignoble et en lien avec l'identité rurale de la commune.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Zone AU de La Lande :

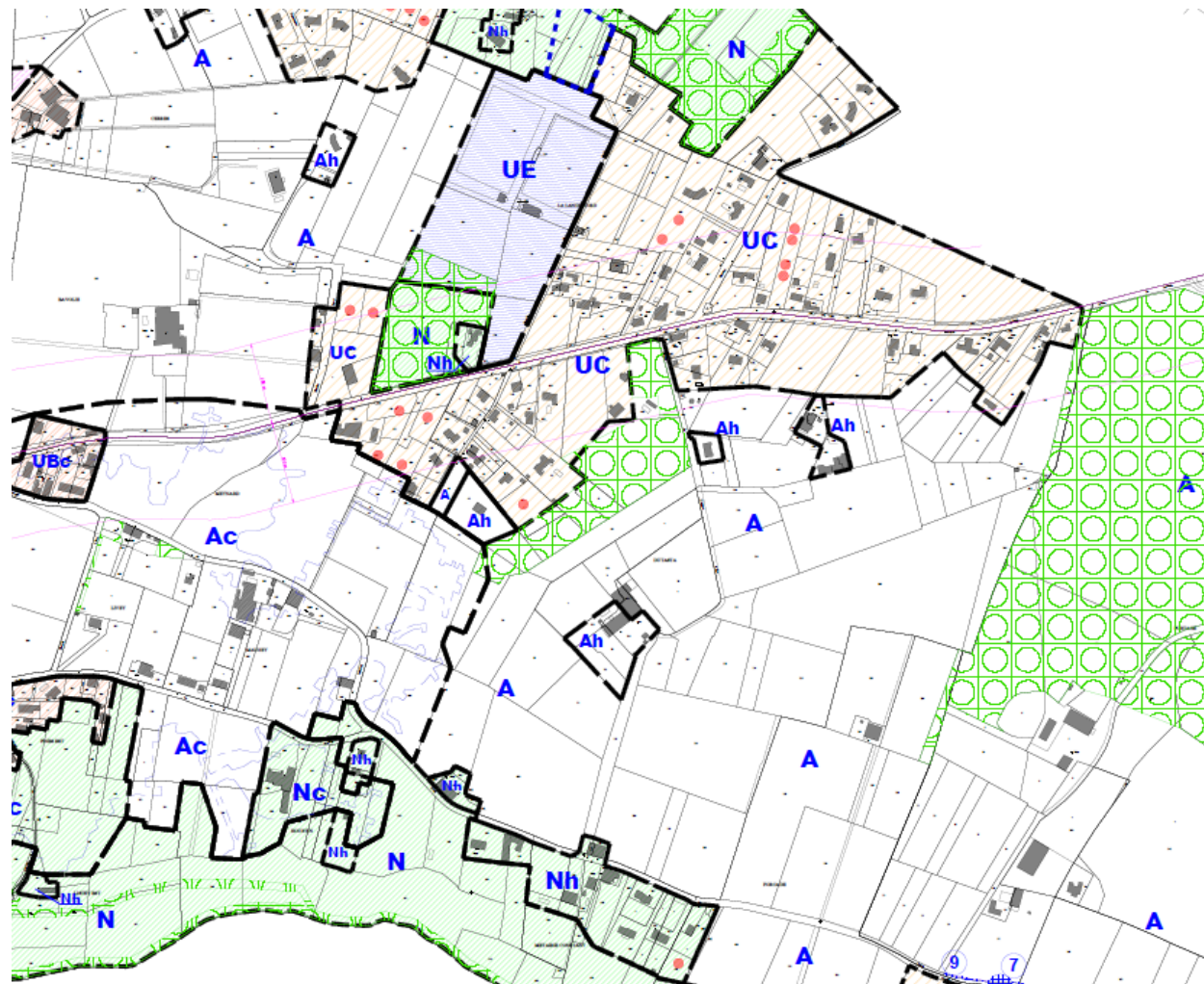
La zone AU de La Lande correspond à des terrains qui étaient classés en zone UC dans le PLU approuvé en 2013.

Sa superficie est de 1 ha.

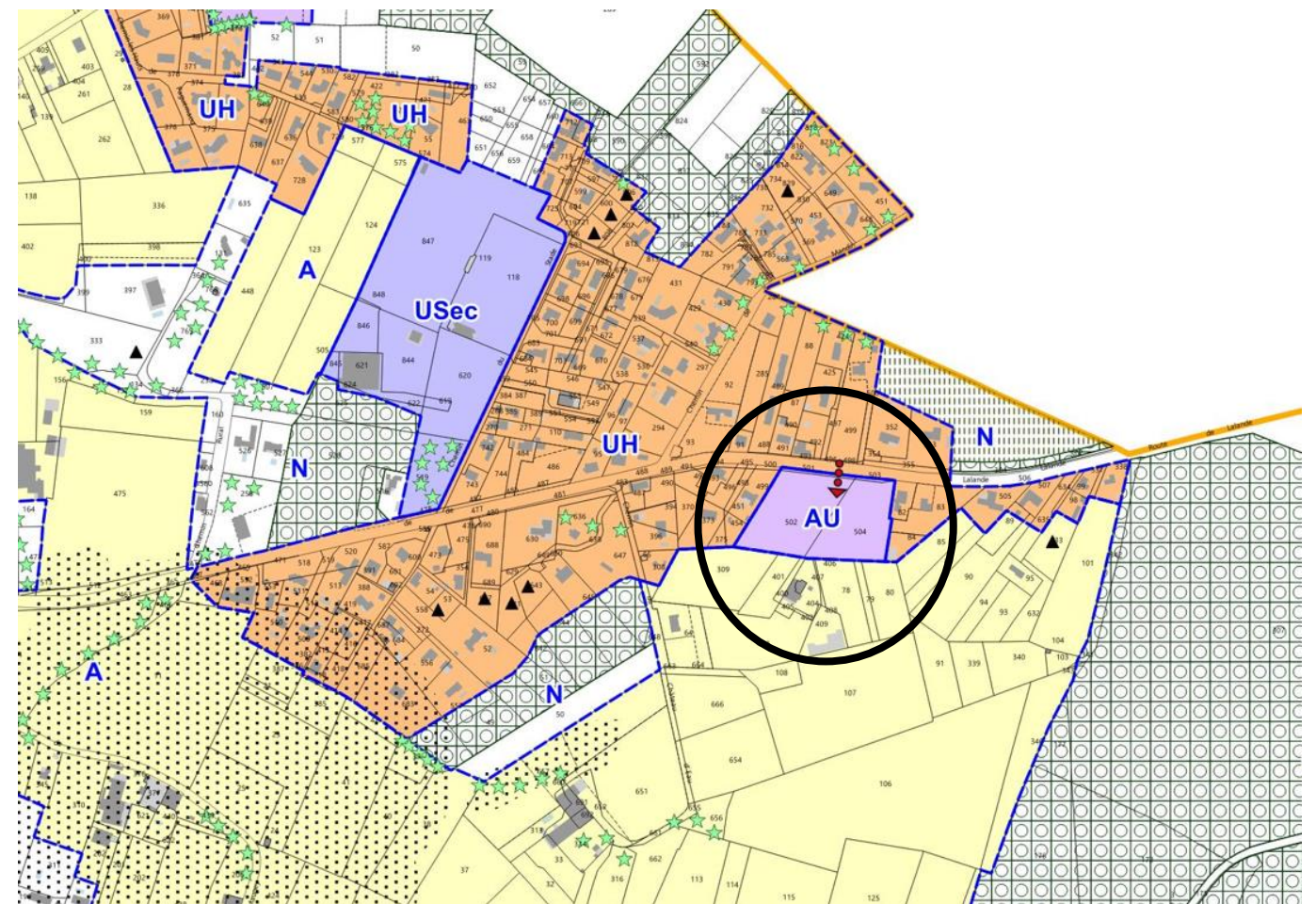
L'objectif de la zone AU est de favoriser l'urbanisation cohérente d'un secteur stratégique situé à proximité des équipements sportifs.

Il s'agit en effet d'investir des terrains stratégiques pour le confortement du bourg de manière à favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long de la route de Créon.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Zone AU du Parc Edmond Dugot :

La zone AU du Parc Edmond Dugot correspond à des terrains qui étaient classés en zone 1AUc dans le PLU approuvé en 2013.

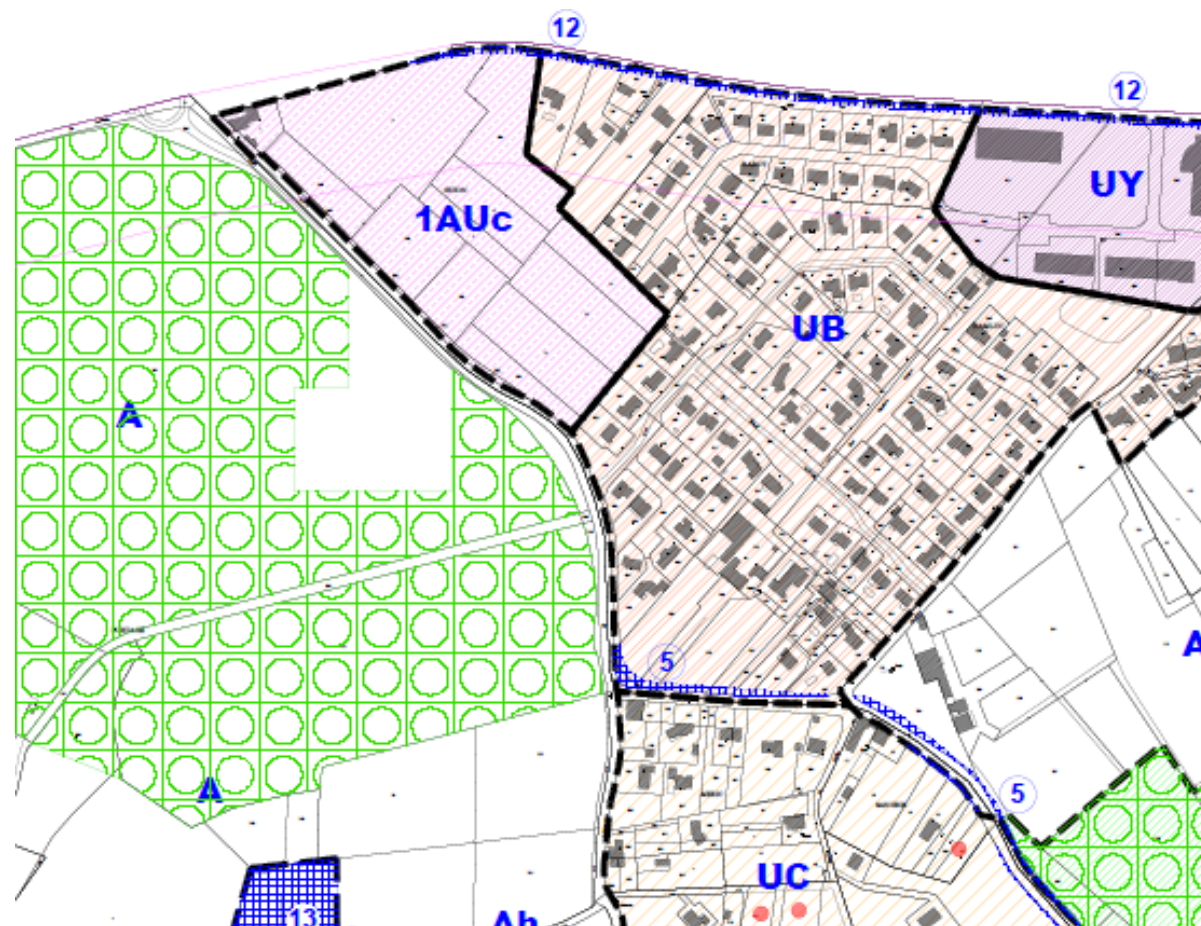
Sa superficie est de 0,3 ha.

Il s'agit de mobiliser les terrains qui constituent le solde de l'opération d'aménagement du Parc Edmond Dugot.

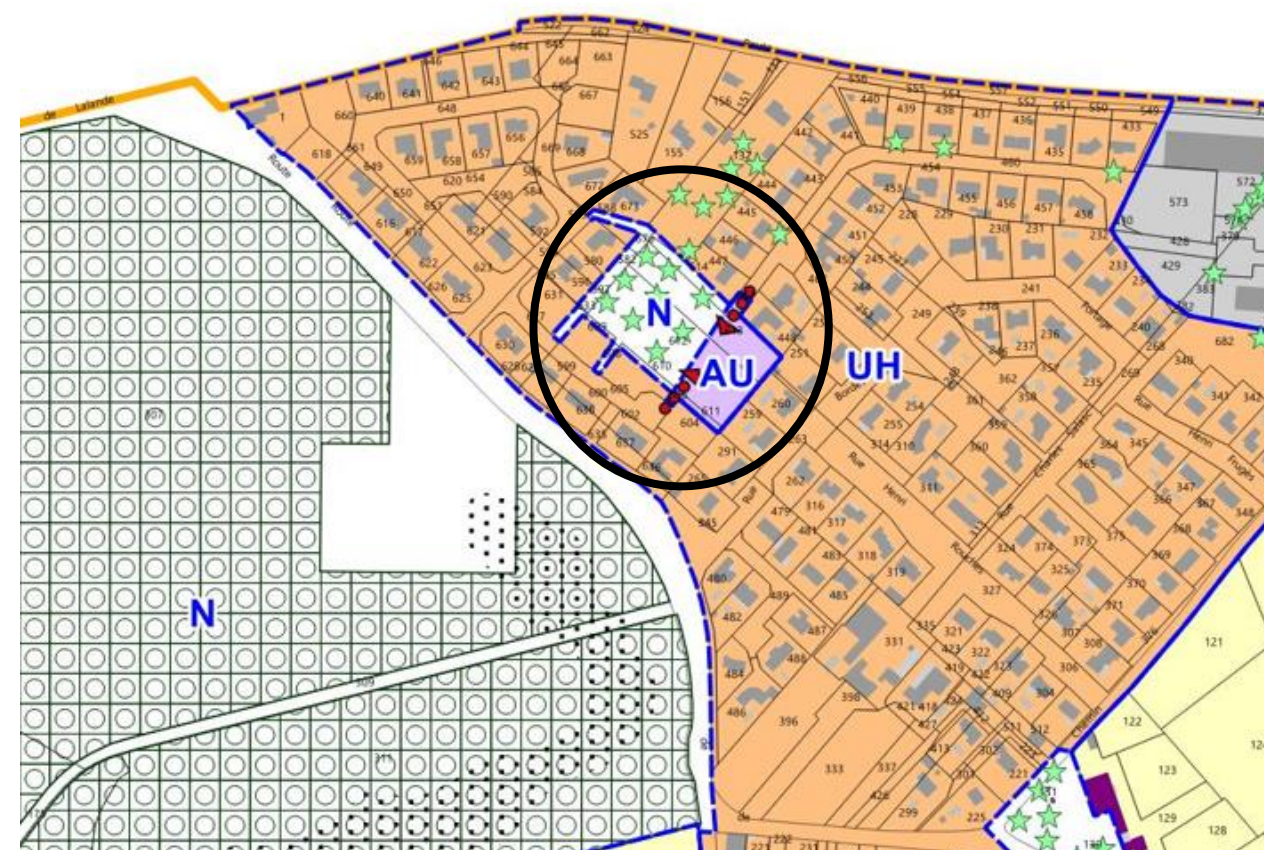
L'objectif de la zone AU est :

- d'une part de permettre l'aménagement cohérent d'un secteur potentiellement menacé d'enclavement.
- D'autre part de préserver un espace boisé de respiration au cœur de la zone

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



IV.3.2.3 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractéristiques de la zone AU :

La zone AU est une zone à urbaniser, correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat.

Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

Justifications des règles de la zone AU

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et les constructions isolées (destinées à l'habitation, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) non comprises dans une opération d'aménagement globale, ne sont pas autorisées.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, ... car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

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

- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de garantir la meilleure cohérence possible, et le respect des principes obligatoires fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
 - o Il y a lieu de respecter les objectifs de densité brute moyenne minimale fixés afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation foncière du PLU.
 - o Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 0,5 ha afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes paysagères ...
 - o Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif prévues aux OAP afin de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, ou de constituer des bandes de transition paysagère vis à vis des voies.
 - o Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

- o Afin de favoriser une diversité des formes urbaines, il est exigé pour toute opération d'aménagement une affectation d'un minimum de 30 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou maisons de ville.
- Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.
- Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, le niveau de plancher des constructions nouvelles (hors annexes) devra se situer à minima à +20cm par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort, du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque important de mouvement de terrain, seule l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes est autorisée. Aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU limite les autorisations :
 - ✓ aux extensions ou changement de destination sans création de nouveaux logements
 - ✓ aux travaux d'entretien courant
 - ✓ aux travaux permettant de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque
 - ✓ aux constructions nouvelles de type abris de jardins, annexes et piscine

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible ou résiduel du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU autorise toutes les constructions autorisées en zone U à l'exception des constructions ou occupations du sol sensibles (ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie par exemple)

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'axe du fossé.
- Afin de favoriser une diversité des typologies de bâti, cet article est modifié par rapport à celui du PLU pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle, soit des implantations de bâtiments à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 m.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin de favoriser une diversité des typologies de bâti, cet article est modifié par rapport à celui du PLU pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle, des implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles des opérations d'aménagement, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de préserver le caractère paysager de ce secteur qui se caractérise par la présence des coteaux boisés, l'emprise au sol varie de 30 à 50% selon la morphologie des parcelles.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6m et à 9m.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans les extensions contemporaines de l'agglomération, les règles se déclinent selon la catégorie de constructions suivante :

Les constructions nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bâti existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, ...) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, et de création d'espaces verts plantés, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur, et de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de ces extensions contemporaines de l'agglomération.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 25 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre
- Afin de préserver des boisements existants ou en cas de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies, il pourra être envisagé une répartition différente des 25 % d'espaces verts collectifs.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions autorisées, et les voies ou emprises publiques existantes, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies concernées seront obligatoirement conservés et renouvelés, ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé une proportion de 20 à 40% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En matière d'accès :

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

En matière de voirie :

- Afin de promouvoir une organisation cohérente de l'aménagement de certains sites, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et qui sont prévus dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP, document n°3 du dossier de PLU). Cet article permet également d'exiger une emprise de voie minimum de façon à prendre en compte un traitement de qualité (piste cyclable, bandes paysagères, plantations, ...), décliné dans le cadre du document n°3 à l'aide de coupes en travers. D'autres prescriptions concernant le traitement des voies en impasse et la recherche de maillage viaire et de continuité des liaisons douces, visent à assurer une cohérence dans l'organisation de la zone et une diversification des modes de déplacement.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement ou d'unités d'hébergement.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

IV.3.3. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole s'étend d'une part sur les espaces cultivés du palus et d'autre part sur les espaces correspondant terroir viticole à protéger du plateau. Elles s'appuient sur les espaces protégés au titre des AOC ainsi que sur les Terroir viticoles à protéger identifiés dans le SCoT (orientations A5 du DOO).

IV.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE

Vocation :

La zone Agricole est strictement réservée aux activités relevant du secteur primaire (constructions et installations nécessaires à l'activité agricole).

La zone agricole doit permettre de réglementer la constructibilité des espaces dont la valeur agronomique est à préserver. En revanche, la zone agricole n'a pas vocation à réglementer l'usage du sol.

Ainsi, il n'est pas incohérent que des espaces cultivés soit classés en zone N plutôt qu'en zone A. C'est le cas par exemple de certain espace du palus, dont certains sont actuellement cultivés, mais dont le PLU ne permet pas de nouvelles constructions de manière à prendre en compte le sensibilité environnementale (ZNIEFF) ou le caractère inondable très élevé de certains secteurs (notion de sur-aléa à l'arrière des digues en particulier).

La loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) permet de définir des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dans lesquels sont admises des constructions.

Justifications du zonage et modifications :

Un recensement de l'activité agricole, conduit à d'une réunion de concertation avec les exploitants agricoles ayant leur siège à Camblanes-et-Meynac, a été mené et a permis d'identifier les espaces pour lesquels la valeur agricole des sols doit être préservée.

La délimitation de la zone A s'appuie sur le travail de recensement effectué avec le groupe de travail qui a conduit, d'une part à identifier les espaces ayant un usage agricole et d'autre part les terres présentant un réel potentiel agronomique.

La commune a souhaité retenir un principe de « potentialité agronomique », à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...).

L'ensemble des terres classées en zone A, constitue ainsi une « assiette » la plus large possible pour permettre une exploitation agricole et en particulier viticole.

Au total, le PLU a conduit à classer **317 ha en zone A** qui au regard des ajustements vis-à-vis de l'occupation bâtie et de la Trame Verte et Bleue (TVB), reflète de façon plus étroite la vocation de ces espaces.

IV.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Caractéristiques de la zone A :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Objectifs du règlement :

- Favoriser le développement des exploitations agricoles
- Limiter l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole ;

Justifications des règles de la zone A :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage par d'autres constructions, toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

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

- Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- Afin de limiter le mitage des espaces agricoles par des constructions à usage d'habitation dispersées, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Afin de permettre une diversification des exploitations agricoles, et de procurer un revenu complémentaire aux exploitants, des aménagements accessoires, tels que les activités d'accueil touristique, locaux de vente des produits de la ferme, ... sont autorisés dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Compte tenu qu'il peut y avoir en zone agricole des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.
- Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11). Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort, du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque important de mouvement de terrain, seule l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes est autorisée. Aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU limite les autorisations :
 - ✓ aux extensions ou changement de destination sans création de nouveaux logements
 - ✓ aux travaux d'entretien courant
 - ✓ aux travaux permettant de réduire l'exposition des biens et des personnes au risque
 - ✓ aux constructions nouvelles de type abris de jardins, annexes et piscine

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible ou résiduel du « porter à connaissance » :

- Afin de prendre en compte le risque mouvement de terrain, le PLU autorise toutes les constructions autorisées en zone U à l'exception des constructions ou occupations du sol sensibles (ERP de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie par exemple)

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de stationnement dans cette zone, il est simplement précisé qu'il doit être situé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des fossés.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental de Gironde, il est prescrit un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 10, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 14 et de la RD 240 et de 15 m par rapport à l'axe de la RD 14^{E4} où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des fossés.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de limiter l'impact des bâtiments d'habitation dans la zone agricole, leur emprise au sol des est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). Pour répondre aux mêmes objectifs, l'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m²,
- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol pour les bâtiments d'exploitation agricole, leur emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles dans la zone agricole, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.
- Toutefois compte tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'exploitation agricole, leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement agricole, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :
 - Les constructions anciennes de type traditionnel**
- Il s'agit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'Entre-Deux-Mers dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.
 - Les constructions d'habitation nouvelles**
- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bâti existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, ...) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.

- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces agricoles.

3- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.