Département de la GIRONDE

Commune de **PUJOLS-SUR-CIRON**

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- DOSSIER D'APPROBATION -

2 – PIECES MODIFIEES

- Orientation d'aménagement, pièce 4b
- Règlement : pièce écrite, pièce n°5a
- Règlement : pièces graphiques, pièce n°5b
- Emplacements Réservés,

URBAM
conseil, études, projets
24-26 Rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 - contact@urbam33.fr

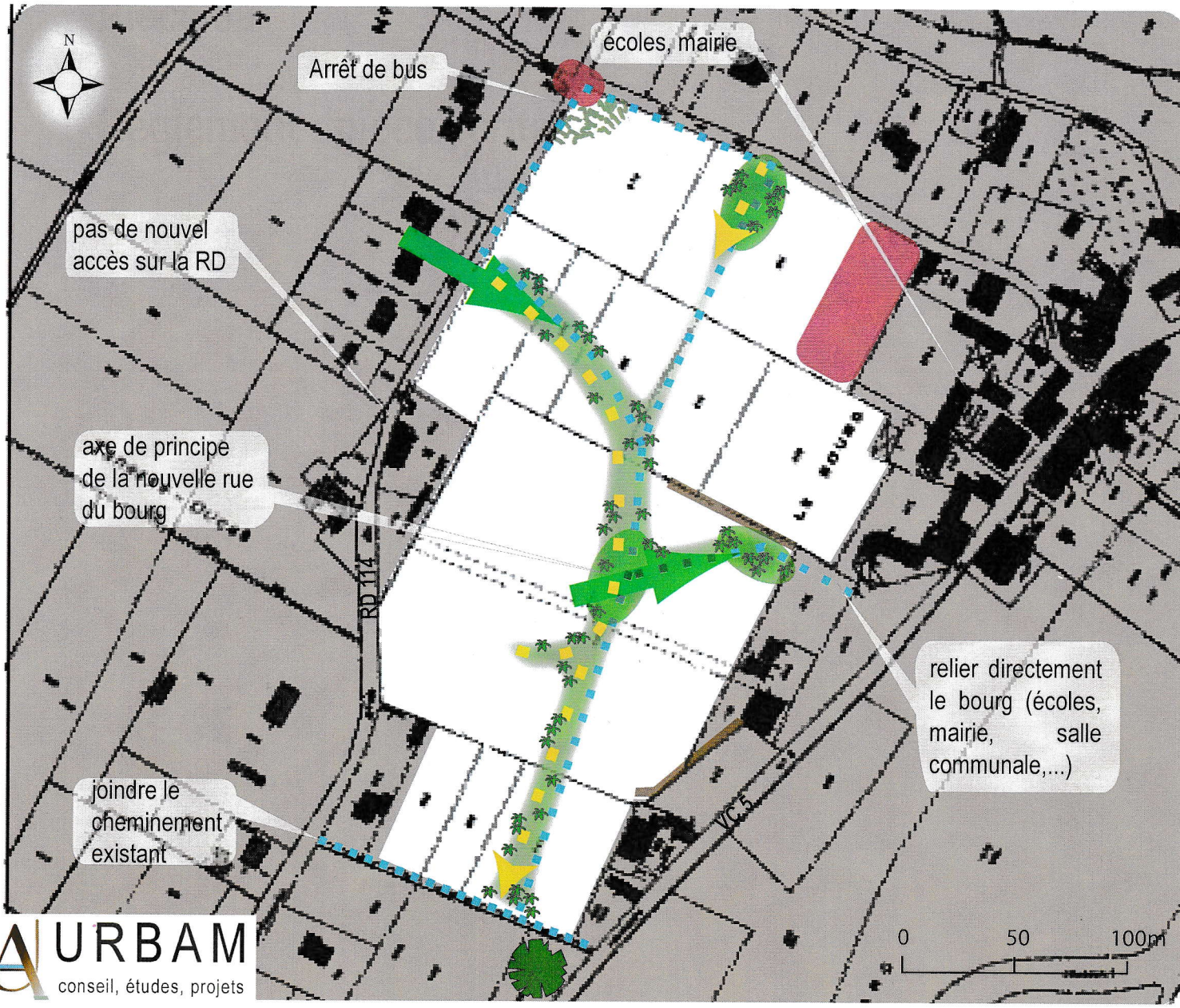
Pièce 4b

Orientation d'aménagement (extrait)

Légende

- Desserte du quartier, ponctuée de plantations (feuillus), bordée d'une noue et de stationnements
- Cheminement doux piéton/cycles en stabilisé
- Muret de pierre à conserver dans l'aménagement
- Placette à aménager : place, espace central paysagé et arboré
- Chêne à conserver
- Secteurs d'aménagement d'équipement collectif et sécurisation du carrefour avec la RD (emplacements réservés insérés au règlement)
- Protection paysagère des transitions avec la RD : espace planté (feuillus) à créer au niveau du carrefour
- Percée visuelle à maintenir sur le bourg

Situation générale



URBAM
conseil, études, projets

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Secteur 1AU « Le Bourg-sud »
Principe d'aménagement

APRES MODIFICATION N°1

Orientations générales d'aménagement

La zone AU du bourg-sud constitue à la fois un enjeu de densification urbaine et de localisation des équipements collectifs pour le bourg de PUJOLS-SUR-CIRON.

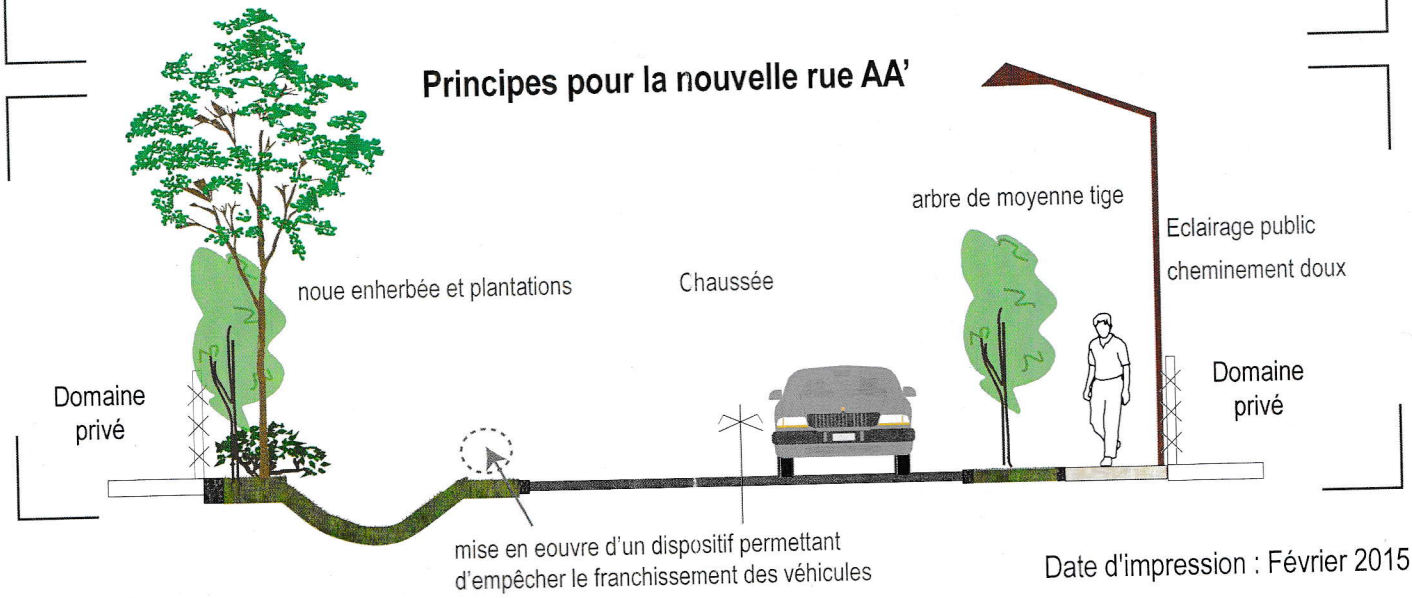
L'axe de développement est guidé par une large voie de desserte centrale, créant ainsi une nouvelle rue du bourg de PUJOLS-SUR-CIRON, autour de laquelle s'organise les espaces publics du nouveau quartier, en tenant compte de la vocation "mixte" de la voirie (auto / cycles / piétons).

Eléments de programme

- Axe de desserte de la zone, garantissant la continuité des liaisons et espaces publics existants dans le bourg, intégrant un cheminement piétons / cycles.
- Espace public oganisé autour de cet axe, bordée d'une noue enherbée, de plantations et d'un cheminement doux piéton/cycles.
- Stationnement intégré à la voie de desserte, en dehors du stationnement pour les commerces et les logements à créer. Nombre de places de stationnement à créer : 1/3 du nombre de lots créés dans l'aménagement.
- Les zones de stationnement auront le même aspect que la chaussée.
- Préservation des éléments paysagers et de patrimoine (murets, chêne) et l'aménagement de percées visuelles, en direction du bourg (au moins une coupure dans l'urbanisation).
- Opérations de logements autorisant l'intégration de commerces et de services en R+0.
- Les eaux pluviales seront reccueillies au sein de dispositifs paysagers intégrés à la zone.
- Un espace collectif central, de type place de quartier sera proposé au coeur du nouveau quartier et à l'entrée Nord de la zone 1AU, le long de la VC n°5.
- Le Projet d'aménagement des espaces verts devra préciser :

- le nombre d'individus plantés,
- les essences proposées,
- l'age des individus.

Principes pour la nouvelle rue AA'



Date d'impression : Février 2015

Pièce 5a

Règlement : pièce écrite

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION ____ 2

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ____ 4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ____ 7

ZONE UA ____ 8

ZONE UB ____ 13

ZONE UE ____ 19

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ____ 24

ZONE 1AU ____ 25

ZONE 2AU ____ 30

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ____ 33

ZONE A ____ 34

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES ____ 39

ZONE N ____ 40

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- ✓ les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- ✓ les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UY, UE, 1AU, AU, A, N, etc...).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- ✓ UA,
- ✓ UB,
- ✓ UE,
- ✓ AU pour 1AU et 2AU,
- ✓ A,
- ✓ N pour N, Nv.

3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres.** Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

* L'annexe "Servitudes d'Utilité Publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

* Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

* Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...

* Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **PUJOLS-SUR-CIRON** .

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites " **zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites " **zones A** " à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N** " à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :
- les constructions à usage :
  - *d'habitation,*
  - *agricole,*

- *de commerce, industriel, artisanal, de bureaux et de service,*
- *d'entrepôts,*
- *d'équipement collectif, de stationnement,*
- *d'annexes, de piscines, de clôtures,*

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations et travaux de type :
  - *parcs d'attractions ouverts au public,*
  - *aires de jeux et de sports ouvertes au public,*
  - *aires de stationnement ouvertes au public,*
  - *dépôts de véhicules,*
  - *garages collectifs de caravanes,*
  - *affouillements et exhaussements de sol,*
  - *les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,*
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - *les habitations légères de loisirs*
- les carrières,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ISOLATION PHONIQUE

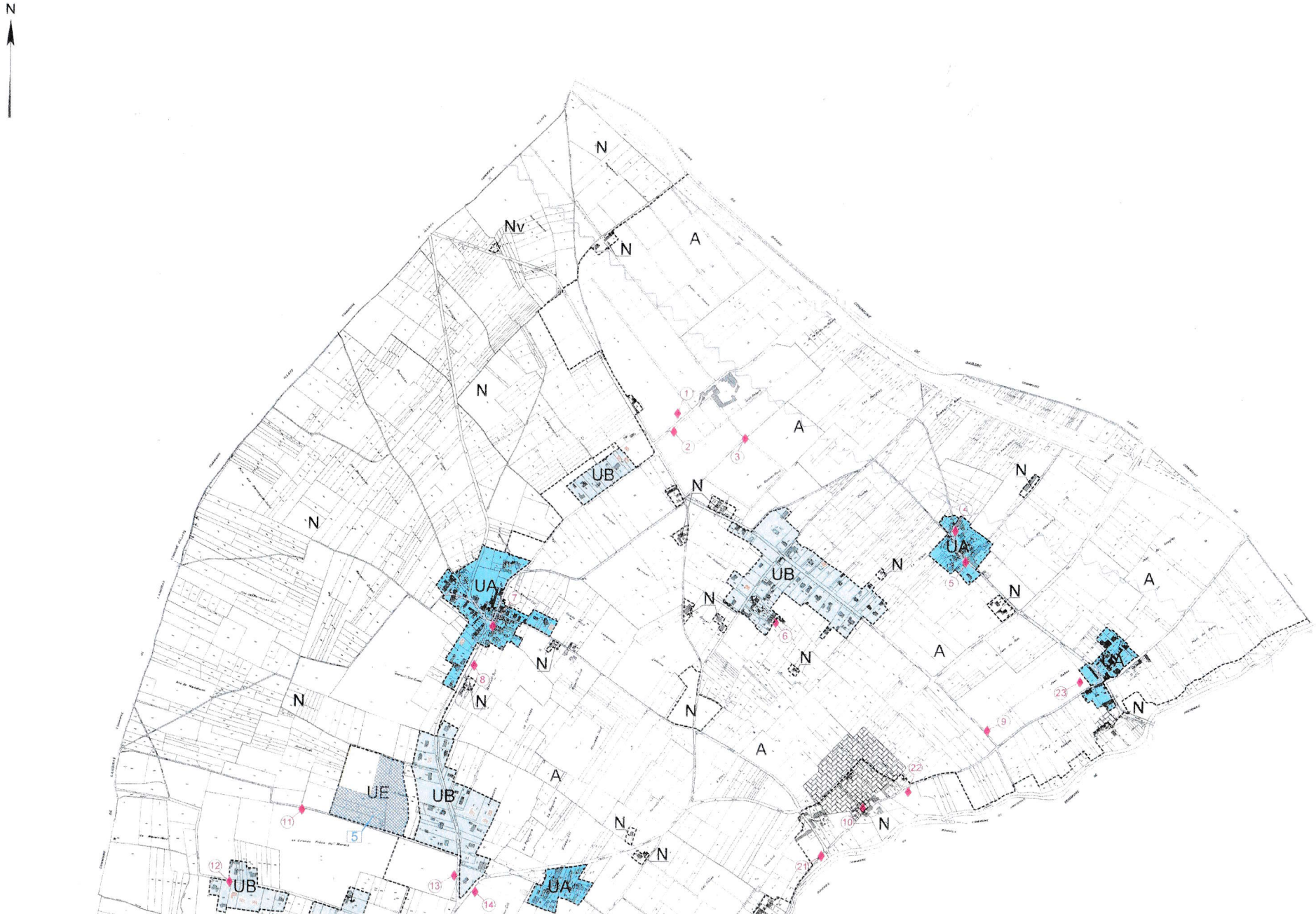
Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes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

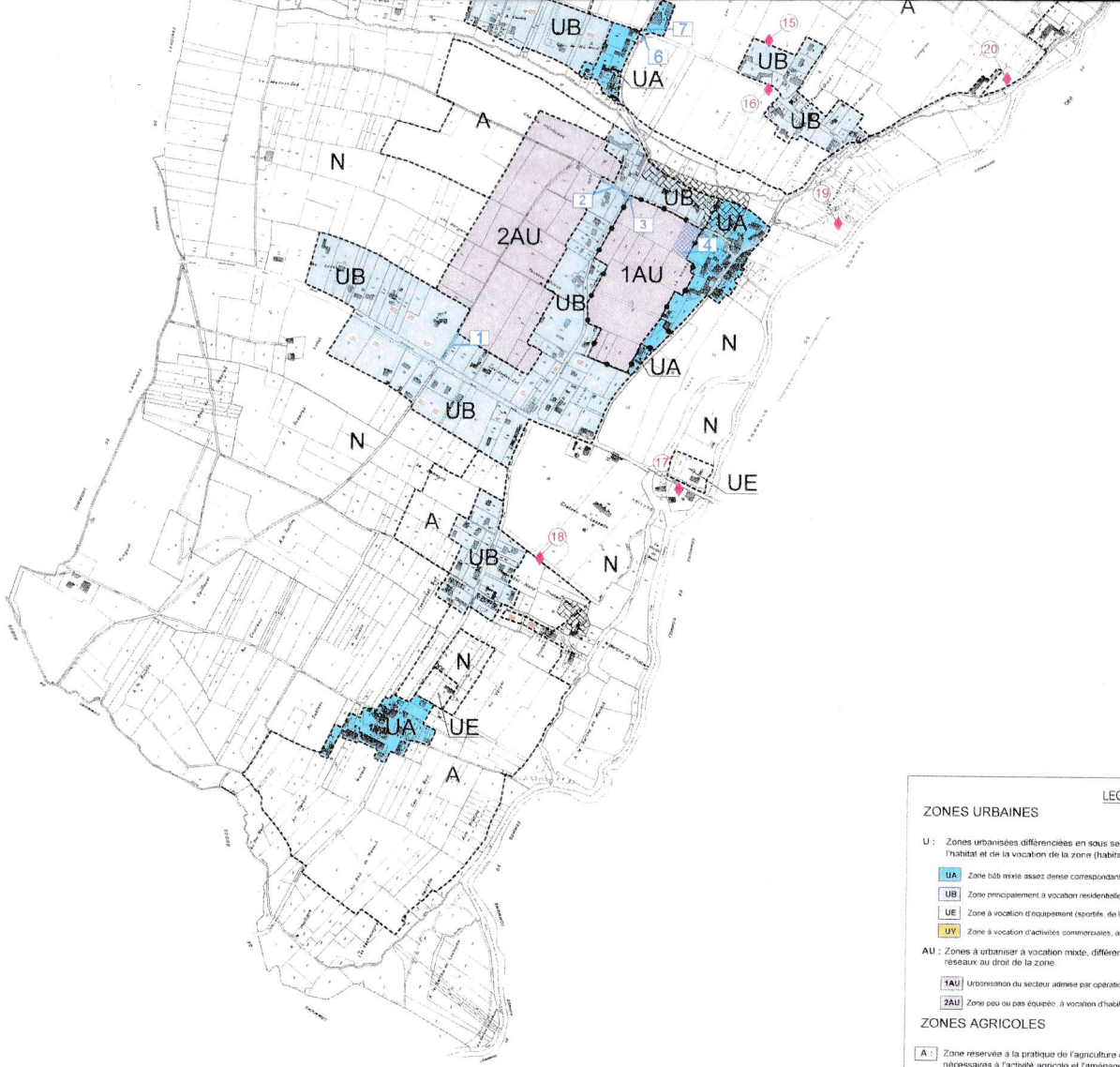
9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Inondables sur la commune de **PUJOLS-SUR-CIRON**. On notera cependant l'existence d'une servitude d'utilité publique « zone submersible » liée au Ciron, ainsi qu'une mention de la commune, répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (« DDRM »).

Pièce 5b

Règlement : pièces graphiques


N
Nv
A
UA
UB
UE
5
1
2
3
4
6
7
8
9
10
11
12
13
14
21
22
23



0 100 250 500m

Liste des éléments de patrimoine

1	Muret - clos Saint Robert
2	Muret - clos Saint Robert
3	Pin - clos Saint Robert
4	Puits - Le Blanc
5	Puits - Le Blanc
6	Puits - Le Pingue
7	Puits - Mareuil
8	Muret - Mareuil
9	Muret - Jean Dubos
10	Puits - Colas
11	Muret - La Grande Pièce Du Marais
12	Puits - (La Grande Pièce Du Marais) à "Lionne"
13	Muret - Arroucats
14	Muret - Les Tauzins
15	Muret - Les Tauzins
16	Muret - Les Tauzins
17	Moulin - Ile du Ciron
18	Muret - Château de Lasalle
19	Pin Maritime - Le Bourg
20	Chêne pédonculé - Le Haut
21	Peupliers noirs - Colas
22	Chêne pubescent - Colas
23	Chêne vert - Jean Dubos

LEGENDE

ZONES URBAINES

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

- UA Zone bâti mixte assez dense correspondant au bourg et hameaux anciens.
- UB Zone principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes
- UE Zone à vocation d'équipement (sportifs, de loisirs et collectifs).
- UY Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services

AU : Zones à urbaniser à vocation mixte, différenciées en sous secteurs selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone.

- 1AU Urbanisation du secteur admise par opération d'ensemble (voir règlement écrit).
- 2AU Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

A : Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination

ZONES NATURELLES

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

- Nv Secteur réservé à l'aire d'accueil de caravanes

- 1 Emplacements Réservés
- 1 Eléments de paysage ou de patrimoine à préserver (article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme)
- Itinéraire de randonnée (PDIPR)
- Zone de bruit liée à l'A62
- Secteur de carrière (Source : Note sur l'état des connaissances relatif aux carrières souterraines - Conseil Général de la Gironde - Nov 2006)
- Zone d'aménagement différé

Bâti mis à jour par l'agence Urbam en 2006

Liste des emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Objet
1	Commune	260 m² env	Elargissement de la voie (RD116 / chemin rural n°1)
2	Commune	271.5 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
3	Commune	101 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
4	Commune	2775 m² env	Réserve pour un espace public et l'extension de l'école
5	Commune	28495 m² env	Réserve pour un équipement d'intérêt collectif
6	Commune	110 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / voie communale n°11)
7	Commune	90 m² env	

Département de la GIRONDE

PUJOLS-SUR-CIRON

PLAN LOCAL D'URBANISME

5b - REGLEMENT
PIECE GRAPHIQUE

Echelle 1 / 5000

Agence URBAM
B.P.19
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73
Fax : 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

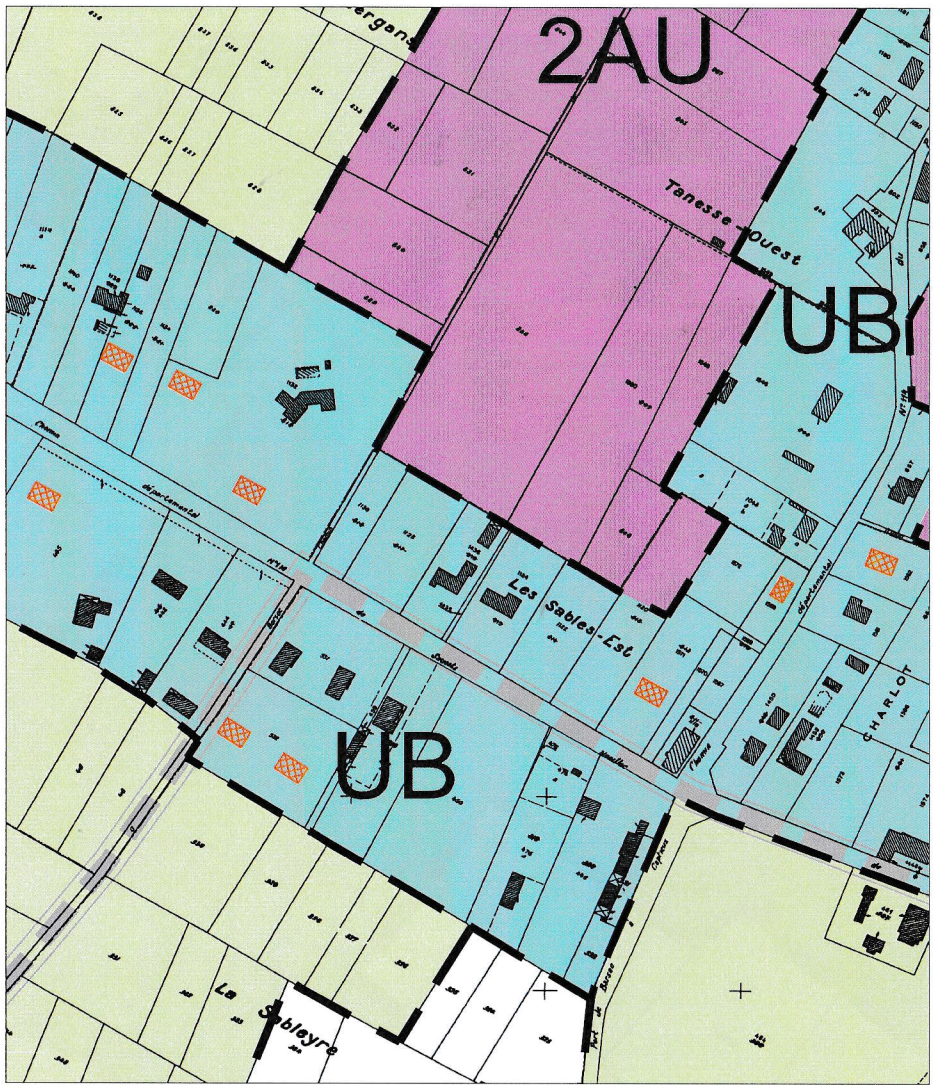
Date : Décembre 2007
Dossier : DL66-15

Emplacements Réservés

Secteur des Sables-est

AVANT modification n°1

APRES modification n°1



N

0 100 m

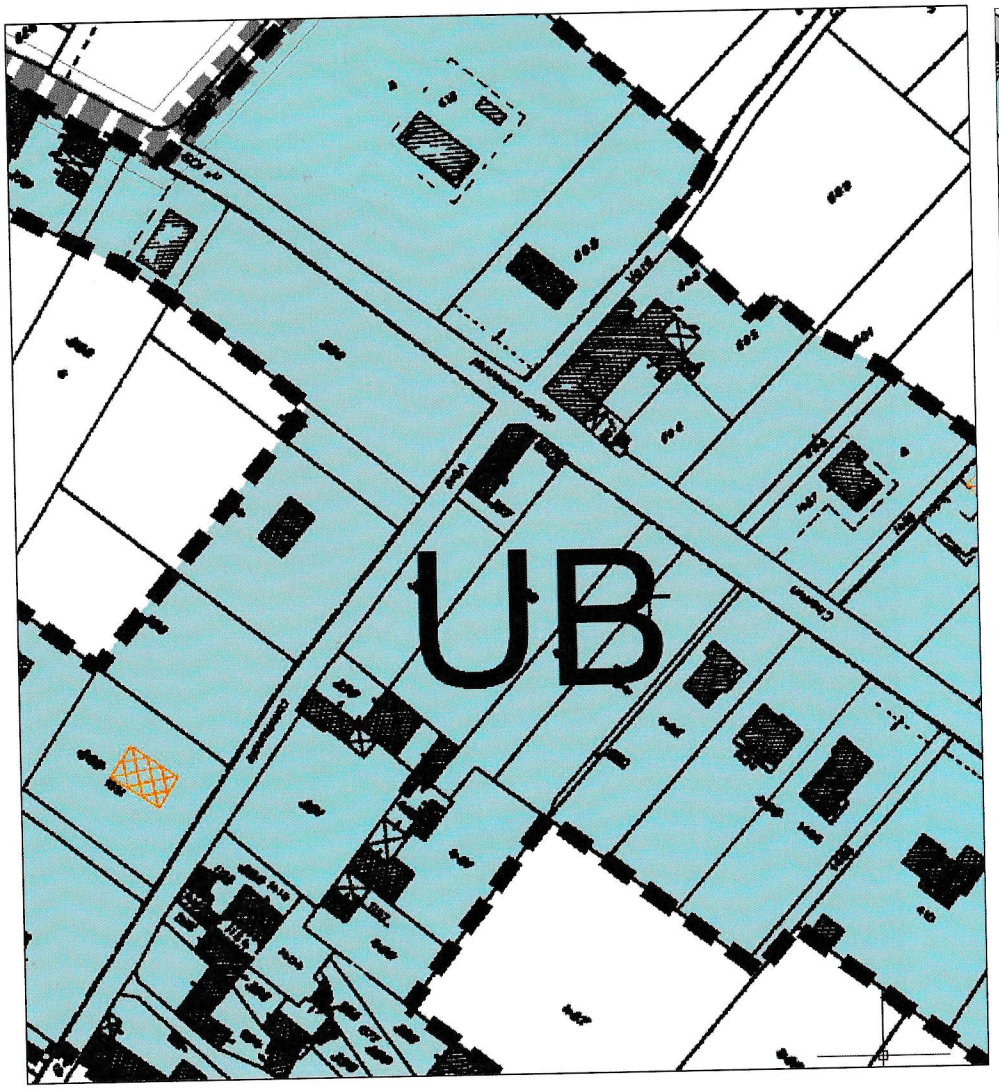
ER 1 = supprimé

URBAM
conseil, études, projets

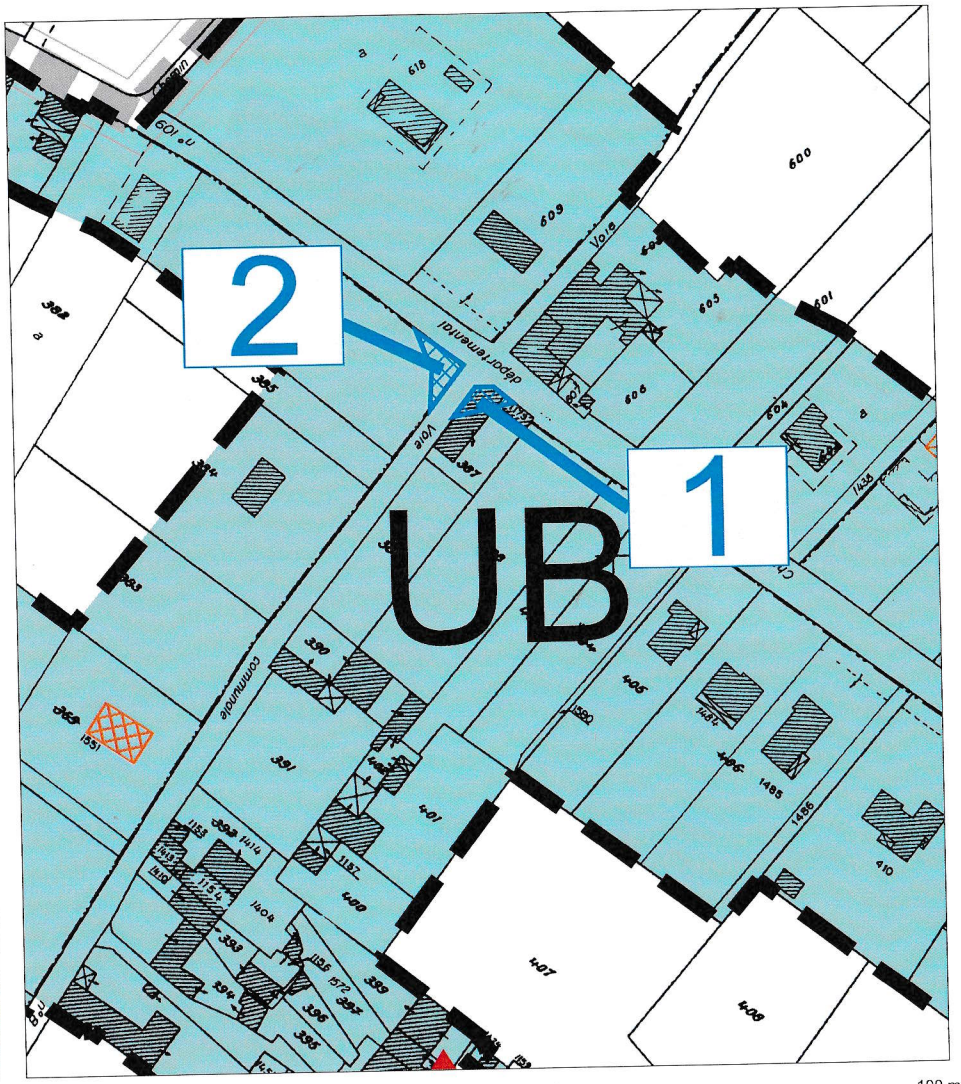
Dossier : DU14-16
Date d'impression : Février 2015

Secteur des Guisats-sud

AVANT modification n°1



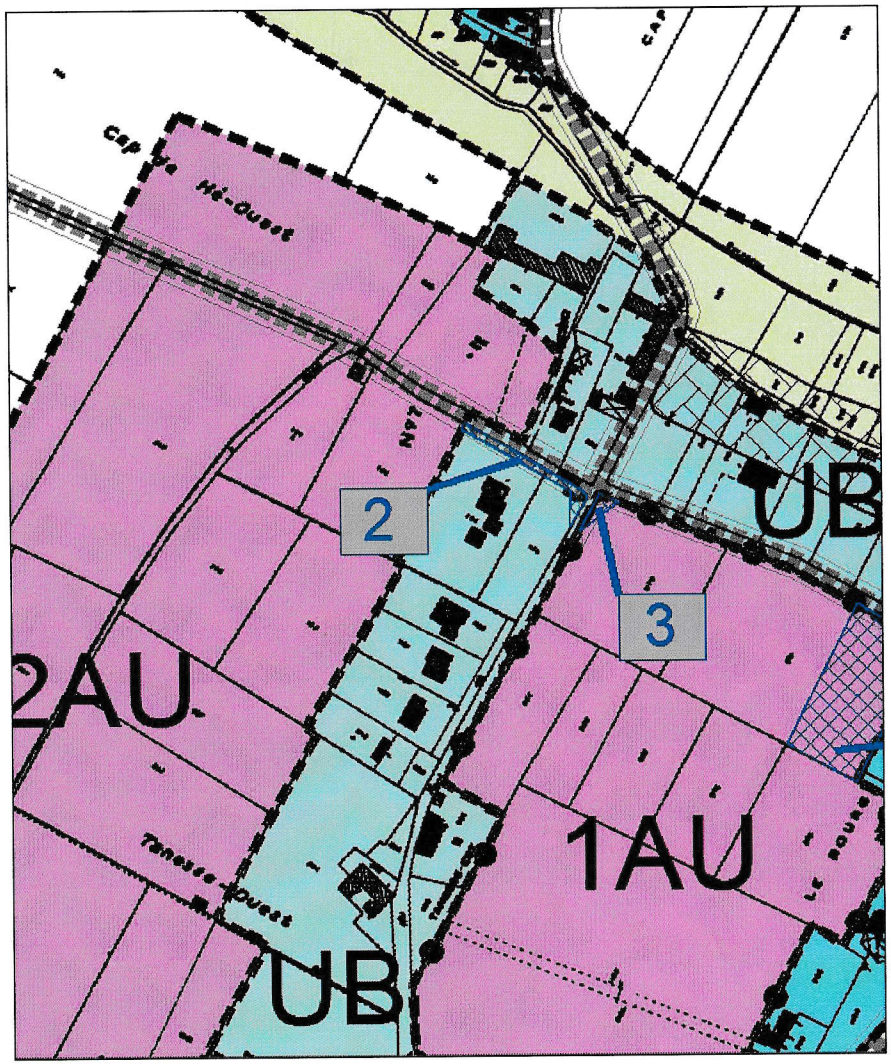
APRES modification n°1



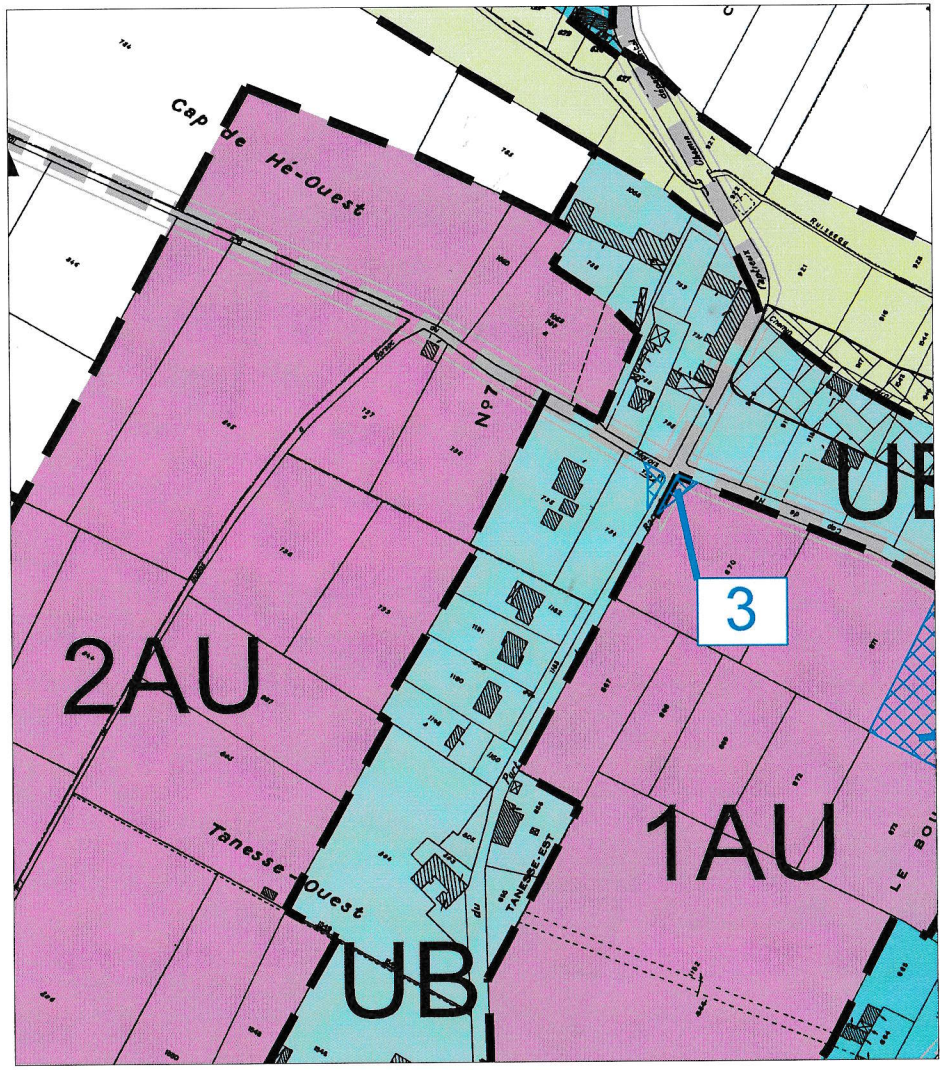
ER 1 et ER 2 (créés modification n°1) : sécurisation du carrefour entre la RD 109 et la route des carrières

Secteur de Cap de Hé-ouest

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



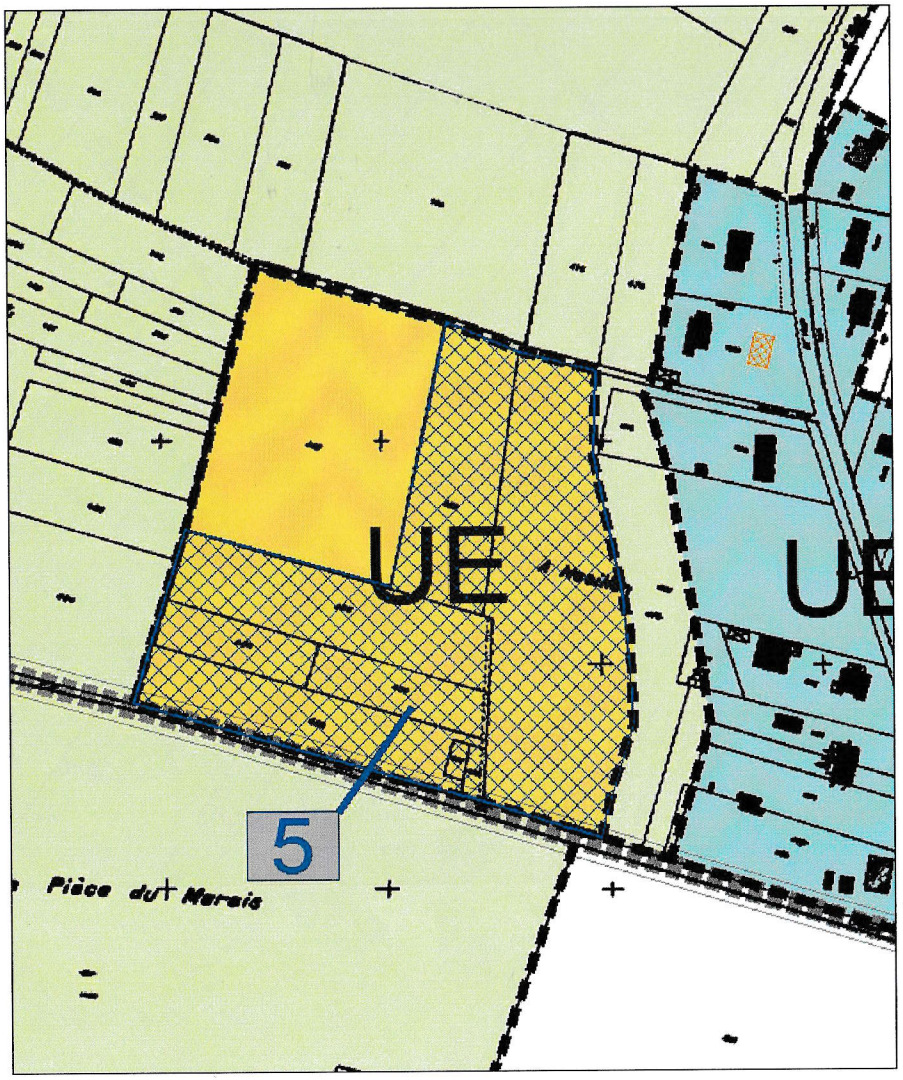
ER 2 = supprimé

URBAM
conseil, études, projets

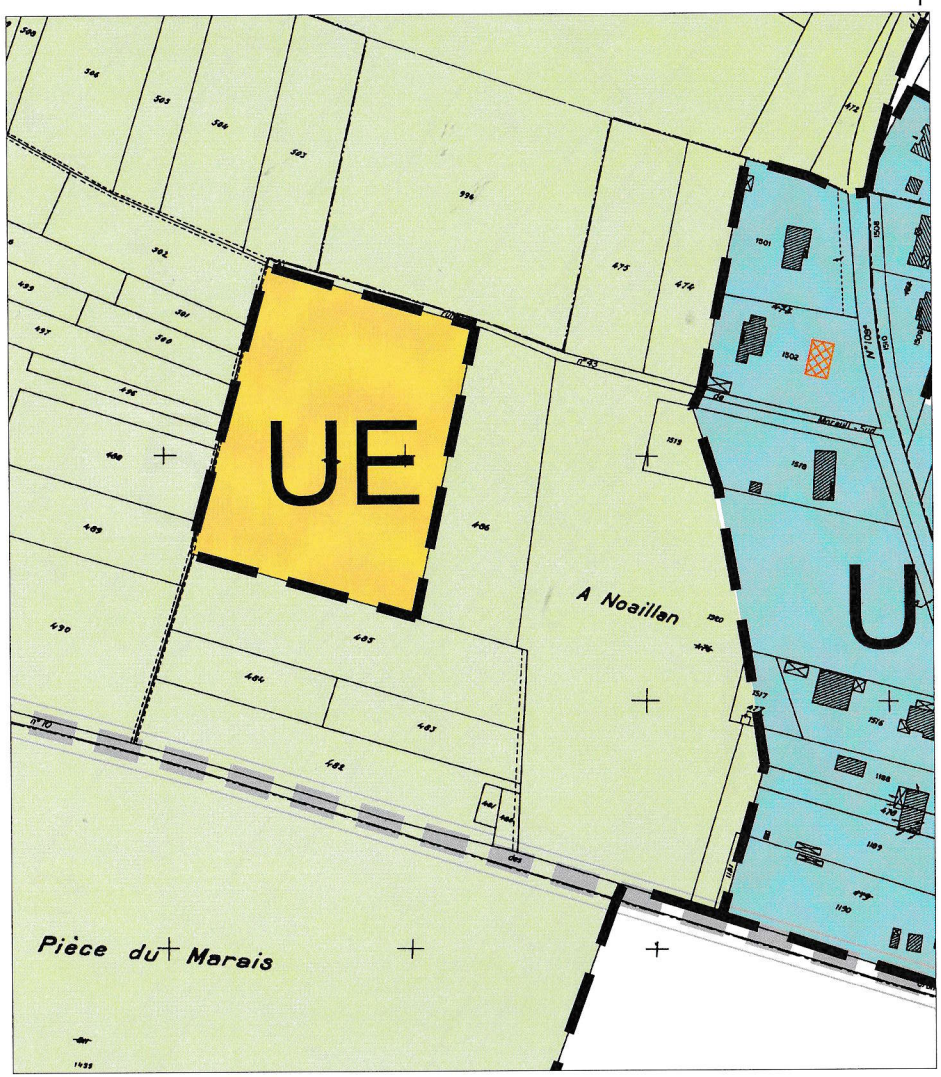
Dossier : DU14-16
Date d'impression : Février 2015

Secteur du Noaillan

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



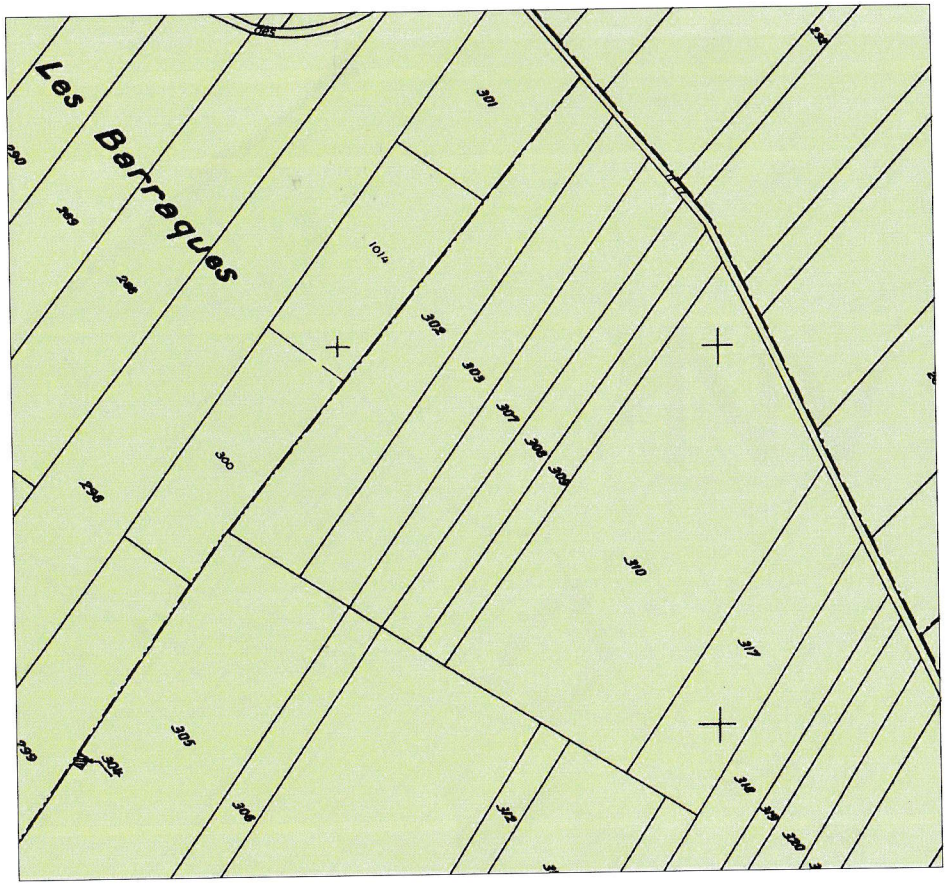
ER 5 = supprimé
UE -2,8585 ha
N +2,8585ha

URBAM
conseil, études, projets

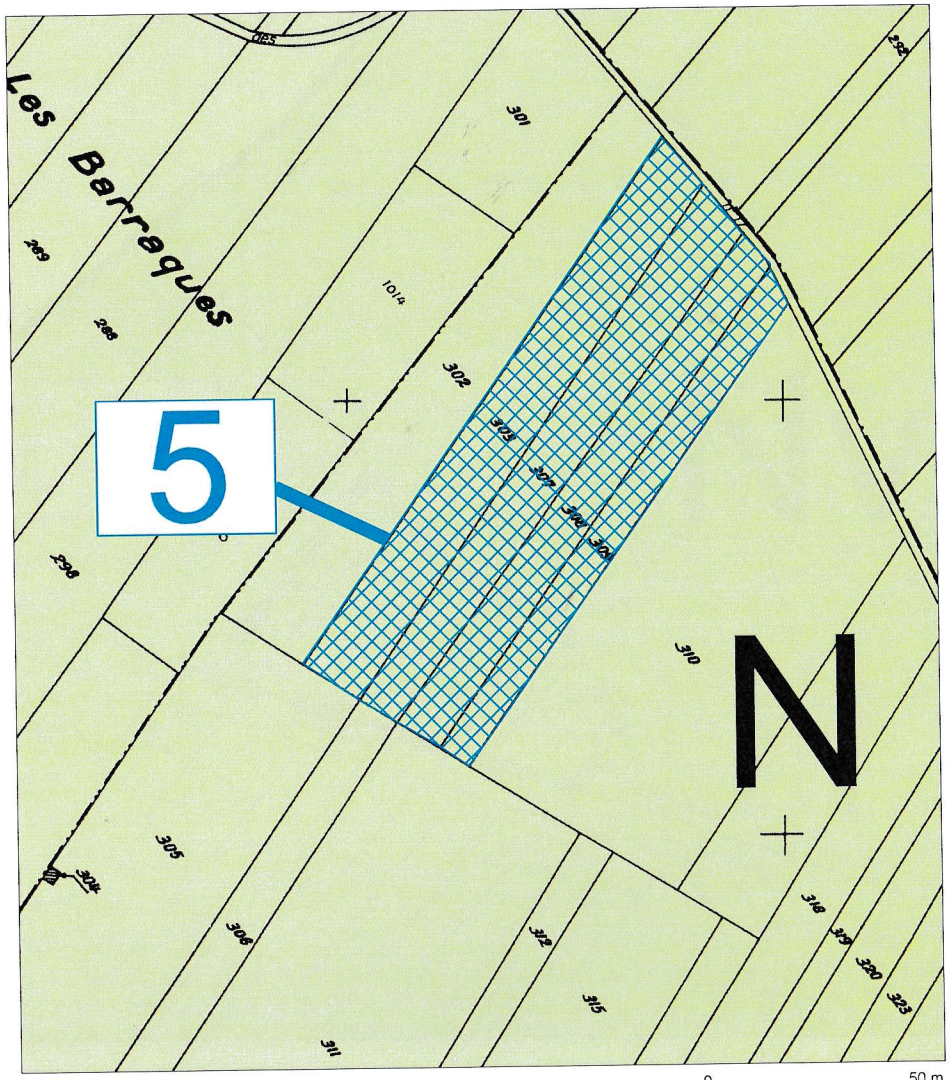
Dossier : DU14-16
Date d'impression : Février 2015

Secteur de Mareuil

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



ER 5 (créé modification n°1) : Extension de la STEP de Mareuil

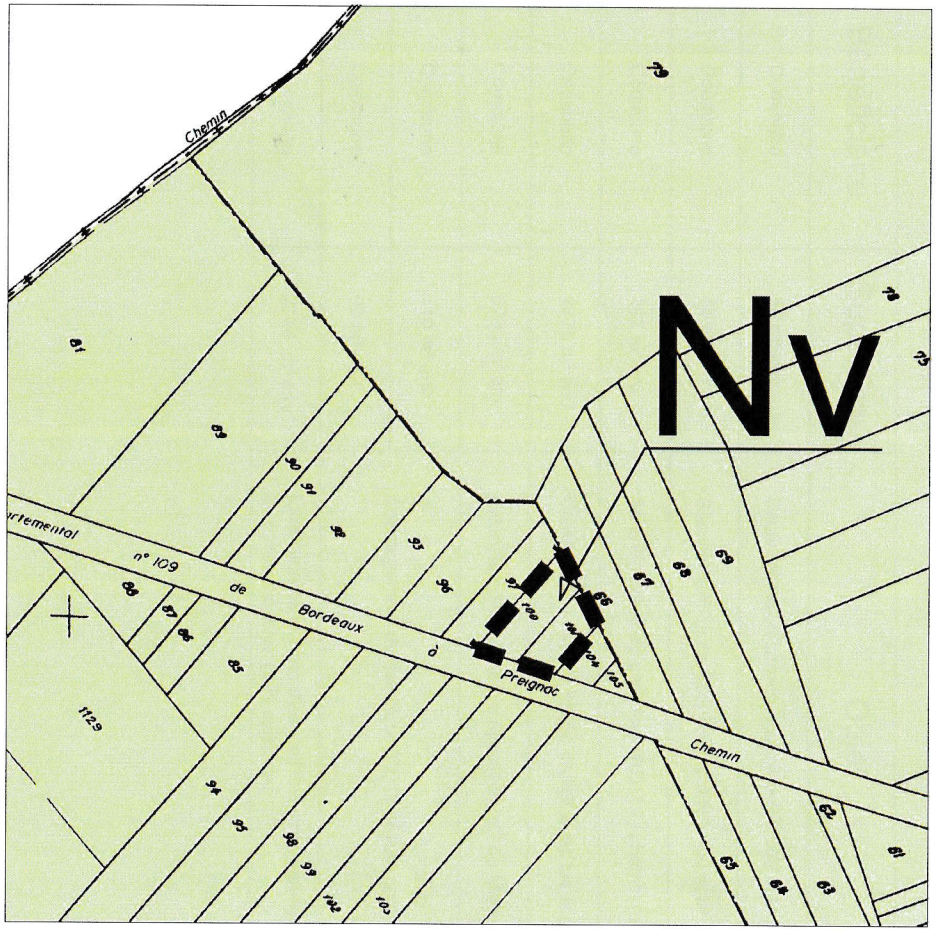
0 50 m

URBAM
conseil, études, projets

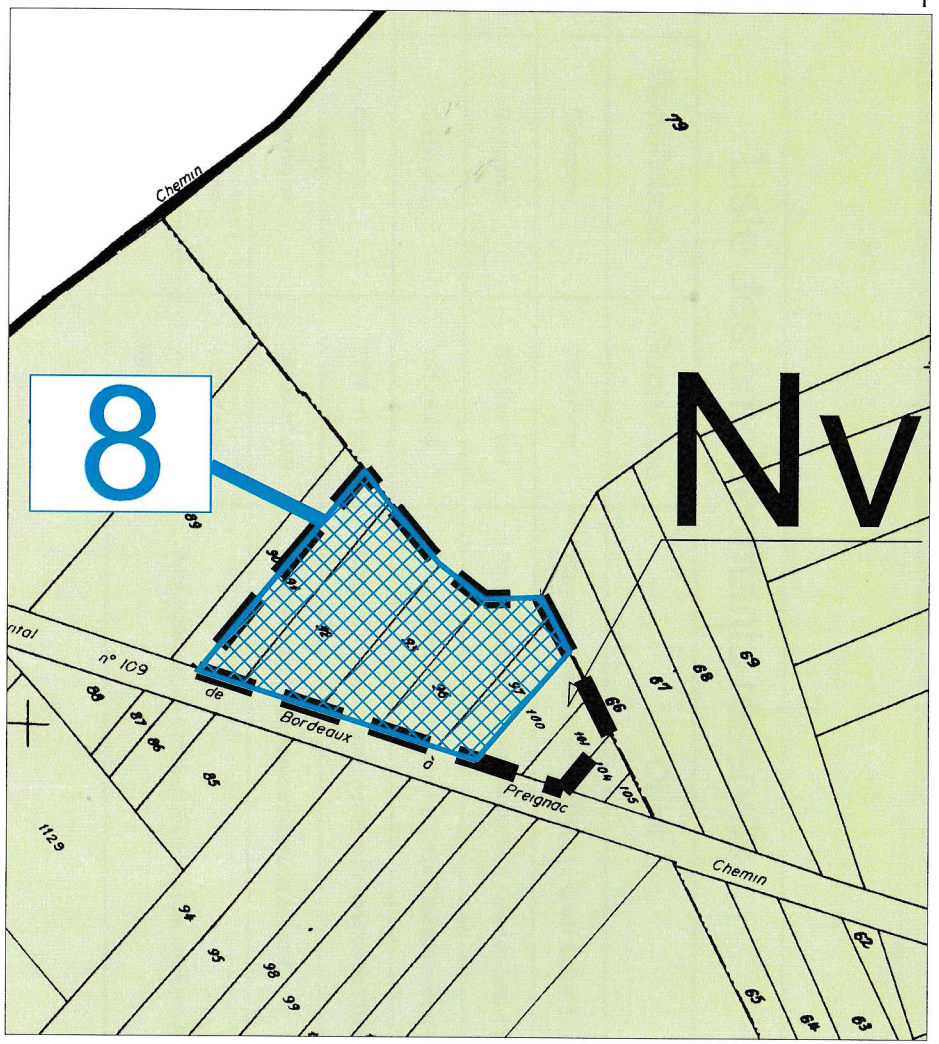
Dossier : DU14-16
Date d'impression : Février 2015

Secteur des Accacias

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



0 50 m

ER 8 (créé modification n°1) : Extension de la zone d'accueil des gens du voyage, en continuité de celle existante.
N - 0,2744 ha
Nv + 0,2744 ha

AVANT modification n°1

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Objet
1	Commune	260 m² env	Elargissement de la voie (RD116 / chemin rural n°1)
2	Commune	271.5 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
3	Commune	101 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
4	Commune	2775 m² env	Réserve pour un espace public et l'extension de l'école
5	Commune	28495 m² env	Réserve pour un équipement d'intérêt collectif
6	Commune	110 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / voie communale n°11)
7	Commune	90 m² env	

APRES modification n°1

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Objet
1	Commune	59 m² env	Sécurisation du carrefour entre la RD 109 et la route des carrières
2	Commune	86 m² env	Sécurisation du carrefour entre la RD 109 et la route des carrières
3	Commune	192 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
4	Commune	2775 m² env	Création d'un espace public en lien avec les écoles et la mairie
5	Commune	6283 m² env	Extension de la station d'épuration n°2 de Mareuil
6	Commune	110 m² env	Aménagement du carrefour (RD114 / voie communale n°11)
7	Commune	90 m² env	
8	Commune	2744 m² env	Extension de la zone d'accueil des gens du voyage en continuité avec celle existante