

Département de la Gironde

Commune de **PERISSAC**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Mise en compatibilité	Modification
Approuvé le 30 Juillet 2008	Mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015	Modification n°1 approuvée le 05/02/2010 Modification n°2 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC

Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr



DOSSIER D'APPROBATION

BORDEREAU DES PIECES

1 – Rapport de présentatio n	2 – Modifiées	3 – Résultat de la notification aux Personnes Publiques Associées	4 – Résultat de l'enquête publique
---------------------------------------	------------------	--	---------------------------------------

Département de la Gironde

Commune de **PERISSAC**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Mise en compatibilité	Modification
Approuvé le 30 Juillet 2008	Mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015	Modification n°1 approuvée le 05/02/2010 Modification n°2 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Marliacca -33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC

Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr

SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	2
2 INTRODUCTION	3
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°2	4
4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°2.....	20
4.1EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200689.....	20
4.2ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES	25
4.3CONCLUSION.....	26
5 PIECES MODIFIEES.....	27

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article L153-35 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme

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

2 INTRODUCTION

Approuvé le 30 Juillet 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PERISSAC en vigueur a fait à ce jour l'objet :

- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 05 Février 2010,
- d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015 afin de permettre l'extension de l'école municipale.

La présente modification n°2 a pour objet de :

- suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit.

3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°2

■ NATURE DE LA MODIFICATION N°2

Ainsi, la Commune de PERISSAC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- La suppression du secteur Ne,
- L'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron),
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF),
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

■ MOTIF DE CETTE MODIFICATION N°2

➡ Concernant le règlement écrit :

Dans un premier temps, il s'agit d'autoriser les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole et naturelle (application des nouvelles dispositions de la LAAAF et de la loi Macron) dans les limites fixées au règlement écrit

La Commune de PERISSAC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, modifier le règlement écrit pour permettre :

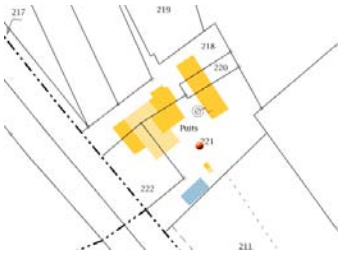
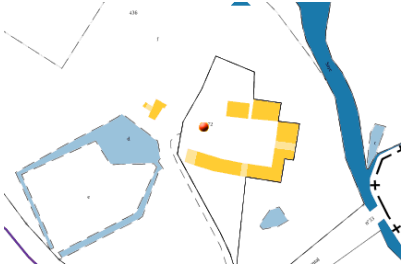
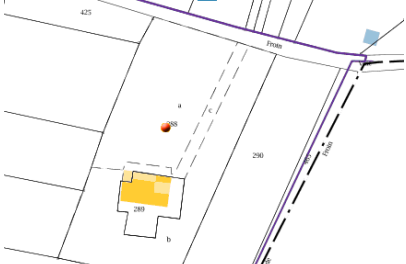
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation (cf. Loi Macron),
- la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à vocation d'habitation (cf. LAAAF).

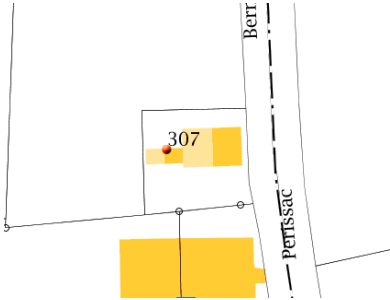
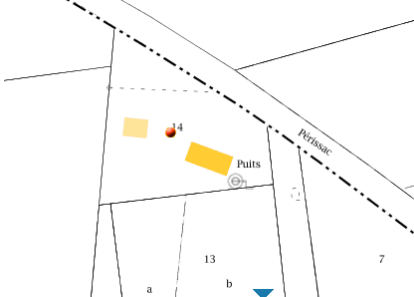
Il s'agit également de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements (application des nouvelles dispositions de la LAAAF)

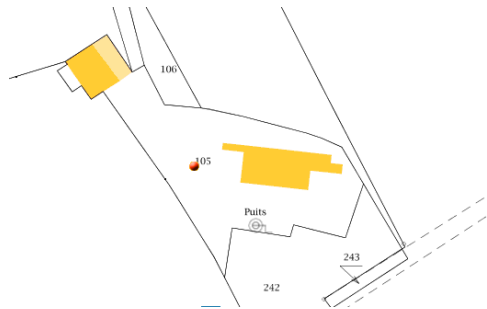
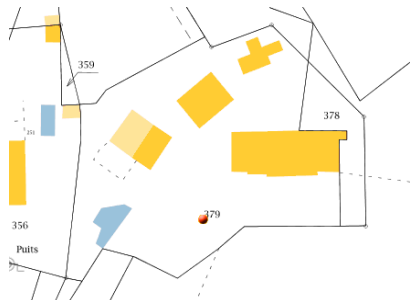
La Commune de PERISSAC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, modifier le règlement écrit pour permettre :

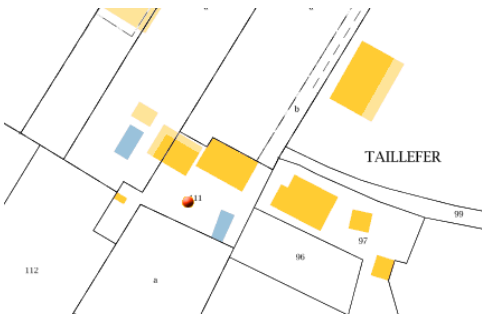
- L'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

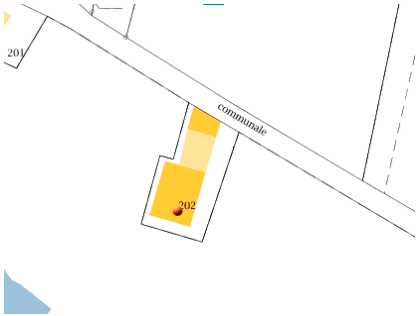
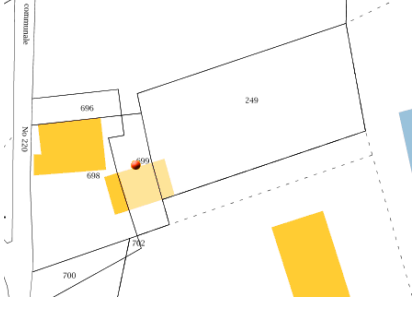
Dans ce but, **23 bâtiments ont été recensés**. Ils sont présentés ci-dessous :

Situation cadastrale	Photographie du bâtiment	Extrait du plan cadastral (orientation Nord)
1- Parcelles AC 221, 222 et 218 « La Garenne » - classement en Ne :	 Ce bâtiment n'est plus agricole.	
2- Parcelle AC 172 à « Bafave » - classement en Ne :	 Il s'agit d'un centre équestre.	
3- Parcelles AC 288 et 289 à « La Barre » - classement en Ne :	 Ce bâtiment n'est plus agricole. Il s'agit d'un bâti non métallique, limitrophe d'une construction à vocation d'habitation.	
4- Parcelle AN 133 à « La Chapelle » - classement en Ne :	  Ce bâtiment n'est plus agricole.	

Situation cadastrale	Photographie du bâtiment	Extrait du plan cadastral (orientation Nord)
5- Parcelle AE 384 à « Baudrit-Est » - classement en Ne :		
	Ce bâtiment n'a aucune fonction agricole.	
6- Parcelle AE 420 à « Baudrit-Est » - classement en Ne :		
	Ce bâtiment n'a aucune fonction agricole.	
7- Parcelle AM 307 à « Baudrit-Ouest » - classement en Ne :		
	Ce bâtiment n'a aucune fonction agricole.	
8- Parcelle AM 156 à « Baudrit-Ouest » - classement en Ne :		
	Ce bâtiment n'a aucune fonction agricole.	
9- Parcelle AN 14 à « Le Coudre » - classement en Ne :		
	Ce bâtiment n'a aucune fonction agricole (stockage de palettes).	

Situation cadastrale	Photographie du bâtiment	Extrait du plan cadastral (orientation Nord)
10- Parcelle AN 105 à « Belordre » - classement en Ne :		
11- Parcelle AH 339 à « Normandin » - classement en Ne :		
12- Parcelle AE 182 à « Lavergne-Nord » - classement en Ne :		
13- Parcelle AH 127 à « Borlhe » - classement en Ne :		
14- Parcelle AM 379 à « Reaud-Nord » - classement en Ne :		

Situation cadastrale	Photographie du bâtiment	Extrait du plan cadastral (orientation Nord)
15- Parcelle AB 75 à « Belveder-Ouest » - classement en Ne	 Il s'agit d'une exploitation en fermage, situé à proximité du Bourg.	
16- Parcelle AM 396 à « Le Grand Lesnier » - classement en Ne	 Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. Ce bâti est vide et inutilisé, à proximité du hameau du « Grand Lesnier ».	
17- Parcelles AM 426 et 407 à « Le Buisson » - classement en Ne	 Il s'agit d'un bâtiment sans vocation agricole.	
18- Parcelle AL 111 à « Taillefer » - classement en A	 Ce bâtiment n'a plus de fonction agricole et il présente un intérêt patrimonial.	

Situation cadastrale	Photographie du bâtiment	Extrait du plan cadastral (orientation Nord)
19- Parcelle AH 202 à « Guerin » - classement en Ne	 Ce bâtiment n'a pas de fonction agricole, le toit est en tuiles et la charpente en bois.	
20- Parcelle AK 34 à « Cabrezan » - classement en Ne	 Le toit est en tuiles et limitrophe d'une maison.	
21- Parcelle AK 34 à « Cabrezan » - classement en Ne	 Ce bâtiment n'a plus de fonction agricole.	
22- Parcelles AI 699, 698 et 249 à « La Croix » - classement Ne	 Ce bâtiment n'est plus agricole.	
23- Parcelles AH 173 et 172 à « Bezerie » - classement en Ne	 Ce bâtiment n'est pas agricole.	

➡ **Concernant le règlement graphique :**

Il s'agit de :

- **supprimer le secteur Ne,**
- **identifier, en zones A et N, les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF).**

■ **COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 AVEC LE PADD**

Source : PADD du PLU applicable

Les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement

Quel projet pour Périssac?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Périssac entend répondre aux enjeux, aux atouts et faiblesses mis en évidence au travers du diagnostic, par des choix politiques forts.

Ainsi, la stratégie d'aménagement et de développement durable de Périssac s'articule autour des 3 orientations suivantes:

- **Préserver le paysage de Périssac...**
Pour conserver l'image rurale de la commune, promouvoir un environnement et un paysage de qualité.
- **Se développer de manière modérée et raisonnée...**
Pour maîtriser les zones d'urbanisation, permettre une confortation du centre bourg et favoriser le développement des déplacements doux.
- **Pérenniser l'image de la commune...**
Pour affirmer le caractère agricole du territoire communal, conforter l'offre de commerces et services, et privilégier une mixité urbaine.

Avec notamment comme objectif de :

- **Préserver le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine rural :**

Le zonage et le règlement favoriseront le maintien de la qualité architecturale du patrimoine bâti rural de Périssac.

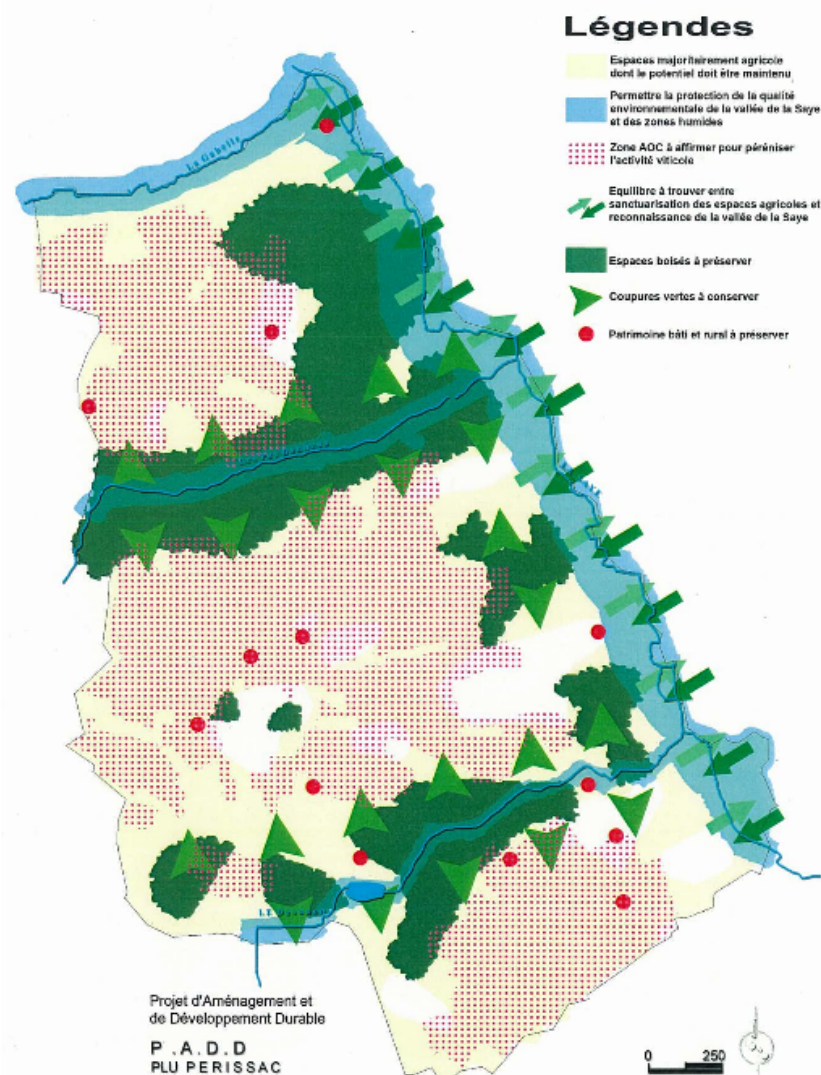
- Orientations :**
- *Le petit patrimoine rural affirmant le caractère identitaire de Périssac est à préserver. il fera l'objet d'une identification.*
 - *Par la définition de préconisation architecturale et paysagère, le règlement favorisera l'intégration du bâti récent dans le paysage et à proximité du bâti ancien.*
 - *La réhabilitation du bâti ancien sera encouragée sur le territoire communal.*

Par ces différents axes, la commune de PERISSAC poursuit un double objectif de développement urbain raisonné et de préservation de son caractère rural et paysager.

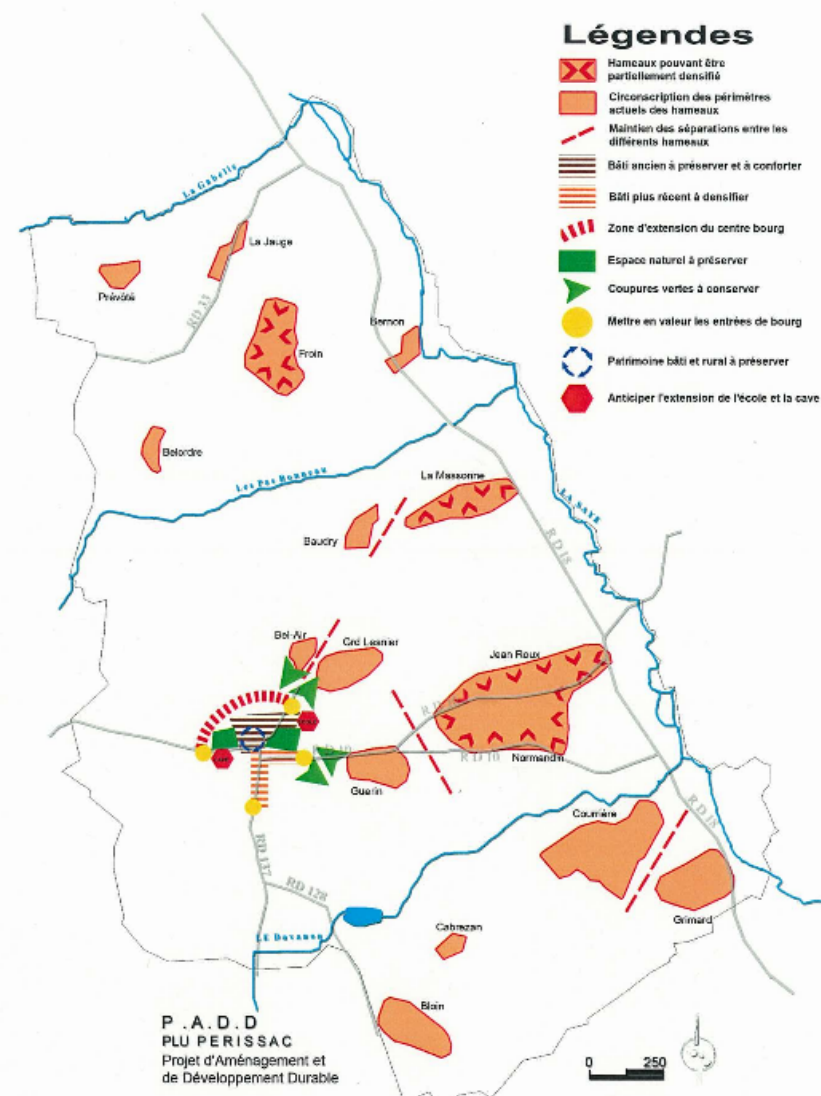
On peut estimer que environ $\frac{1}{4}$ des bâtiments pouvant changer de destination, en changeront effectivement pendant la durée de vie du PLU de PERISSAC soit un potentiel d'environ 5,75 constructions à usage d'habitat soit environ 0,6 par an (soit une augmentation d'environ 9 % des potentiels d'accueil). Cela n'est pas significatif par rapport aux 6,7 logements par an à créer prévus au PLU de PERISSAC.

➔ Les modifications proposées ci-dessous ne remettent pas en cause ces différents axes de développement.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de PERISSAC : le document graphique



POUR PRESERVER LE PAYSAGE DE PERISSAC



POUR SE DEVELOPPER DE MANIERE MODEREE ET RAISONNEE

➡ Conclusion

Au vu des axes et des objectifs à suivre, le projet de modification est bien en adéquation avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

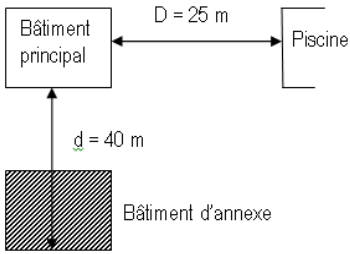
■ IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE (PIECE 4) DU P.L.U.

La modification n°2 a pour effet de revoir la rédaction du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF).

Elle a également pour effet de revoir la rédaction du règlement écrit des zones A et N pour permettre le changement de destination (cf. LAAAF) des bâtiments repérés au règlement graphique.

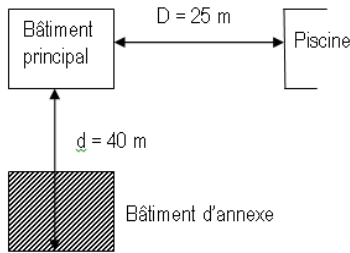
Sont ainsi modifiés les articles A2, A3, A6, A9 et A10 et les articles N2, N3, N6, N9 et N10.

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
A. Dispositions Générales A.3 Division du territoire en zones [...] - Les zones agricoles dites "zones A" Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. - Les zones naturelles et forestières dites "zones N" Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. [...]	B. Dispositions Générales A.3 Division du territoire en zones [...] - Les zones agricoles dites "zones A" Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi que les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique. - Les zones naturelles et forestières dites "zones N" Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont autorisés les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique. [...]
ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous : - Les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris ceux qui sont destinés au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation et ce si leur présence est nécessaire de façon permanente. - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination. - Le changement de destination, à usage d'habitat, des constructions traditionnelles anciennes si elles sont repérées sur le plan de zonage et si elles ne sont plus utiles à l'exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'exploitation (conformément à l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme) Le	ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous : - Les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris ceux qui sont destinés au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation et ce si leur présence est nécessaire de façon permanente. - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination. Le changement de destination, à usage d'habitat, des constructions traditionnelles anciennes si elles sont repérées sur le plan de zonage et si elles ne sont plus utiles à l'exploitation et qu'elles ne

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
changement de destination ne pourra s'opérer qu'à l'intérieur de l'enveloppe existante du bâtiment. - Les bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier accessoire à l'activité agricole (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes), à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants anciens. - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage.	compromettent pas l'exploitation (conformément à l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme) Le changement de destination ne pourra s'opérer qu'à l'intérieur de l'enveloppe existante du bâtiment. - Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. - Les bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier accessoire à l'activité agricole (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes), à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants anciens. - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage. - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher existante et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ; - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal défini par le schéma suivant : 
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès :</u> Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours. L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. La disposition des accès assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès seront situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.	ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès :</u> Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours. L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. La disposition des accès assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès seront situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants,

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
[...]	des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès. [...]
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux. Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé : - à 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie. - à 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie. D'autres implantations sont possibles : - si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra être celle de l'une de ces constructions; pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes. - pour préserver la végétation existante. - pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs.	ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux. Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé : - à 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie (RD10 et RD18). - à 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie (RD10E2, 128,133 et 737). - Il pourra être dérogé à ces règles de recul pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition : - d'être situées à l'alignement des constructions existantes, - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale, - de ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé. D'autres implantations sont possibles : - si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra être celle de l'une de ces constructions; pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes. - pour préserver la végétation existante. - pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs.
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Sans objet	ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé, hormis : - pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 40 m², à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m² au total, - pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande.

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux. Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée : - dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 7 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée. - dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien dans le paysage. Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.	ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux. Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 4m10. Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée : - dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 7 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée. - dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien dans le paysage. Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics. - Les constructions nécessaires à l'activité agricole, si elles sont construites dans leur intégralité dans un rayon de 50 mètres par rapport à un bâtiment déjà existant. Cette disposition s'applique également aux zones Ne. - Les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, s'ils sont rendus peu visibles par végétalisation, et qu'ils s'intègrent au paysage. - En zone Ne, l'extension et le changement de destination de constructions existantes. Dans le cas d'extension, la surface autorisée est limitée à 30% de la SHON existante et la surface hors œuvre nette totale du bâtiment, y compris l'existant, restera inférieure à 250 m2, - En zone Ne, la construction d'annexes limitée à un rez-de-chaussée, et dans la limite de 36m2 de surface au sol. Les annexes de type piscine, ne sont pas soumises à cette limitation de surface	ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics. - Les constructions nécessaires à l'activité agricole, si elles sont construites dans leur intégralité dans un rayon de 50 mètres par rapport à un bâtiment déjà existant. Cette disposition s'applique également aux zones Ne. - Les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, s'ils sont rendus peu visibles par végétalisation, et qu'ils s'intègrent au paysage. En zone Ne, l'extension et le changement de destination de constructions existantes. Dans le cas d'extension, la surface autorisée est limitée à 30% de la SHON existante et la surface hors œuvre nette totale du bâtiment, y compris l'existant, restera inférieure à 250 m2, En zone Ne, la construction d'annexes limitée à un rez-de-chaussée, et dans la limite de 36m2 de surface au sol. Les annexes de type piscine, ne sont pas soumises à cette limitation de surface - Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher existante et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ; - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal défini par le schéma suivant :

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
	
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès :</u> Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours. <u>Voirie :</u> Non réglementé	ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès :</u> Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours. <u>Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.</u> <u>Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.</u> <u>Voirie :</u> Non réglementé
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux. Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé : - à 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2ème catégorie. - à 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4ème catégorie. Toutefois, l'implantation sur voies et places publiques carrossables de tout nouveau bâtiment pourra être tolérée à l'alignement, ou pourra tenir compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines afin de permettre un alignement du bâti. Ceci ayant pour seul but de conserver le paysage urbain du secteur bâti existant. D'autres implantations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements	ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux. Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé : - à 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2ème catégorie (RD10 et RD18). - à 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4ème catégorie (RD10E2, 128, 133 et 737). <u>Il pourra être dérogé à ces règles de recul pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :</u> - <u>d'être situées à l'alignement des constructions existantes,</u>

Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2
collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige et dans la mesure où les conditions de sécurité l'autorisent.	- de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale, - de ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé. Toutefois, l'implantation sur voies et places publiques carrossables de tout nouveau bâtiment pourra être tolérée à l'alignement, ou pourra tenir compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines afin de permettre un alignement du bâti. Ceci ayant pour seul but de conserver le paysage urbain du secteur bâti existant. D'autres implantations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige et dans la mesure où les conditions de sécurité l'autorisent.
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.	ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé, hormis : - pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 40 m², à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m² au total, - pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande.
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elle s'inscrit. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige. La hauteur des annexes nouvelles autorisées par l'article N 2 n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.	ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elle s'inscrit. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige. La hauteur des bâtiments annexes nouveaux autorisés par l'article N 2 n'excédera pas un niveau et 4,10 mètres à l'égout du toit.

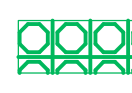
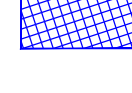
■ IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (pièce 3) DU P.L.U.

Il s'agit de :

- supprimer le secteur Ne (cf. Loi Alur),
- identifier, en zones A et N, les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF).

➔ cf. plans pages suivantes

AUTRES DELIMITATIONS

-  Secteur sensible au titre de la protection du patrimoine archéologique
-  Espace boisé classé
-  Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L.151-11-2° du code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objetif de l'emplacement réservé	N° de parcelle	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école	AB113	520m²	Commune
2	Création d'un axe de circulation doux	AB18, 144, 148, 149, 150	370m²	Commune
3	Préservation d'un boisement existant dans le bourg rattaché à la création d'une aire de jeu et de détente	AB1	9600m²	Commune
4	Aménagement de l'espace public de la RD10	AB36	200m²	Commune

Par arrêté préfectoral du 22/12/2000, l'ensemble du département de la Gironde est classé en zone à risque d'exposition au plomb. [Article L1334-5 du Code de la Santé Publique]

Département de la Gironde

Commune de PERISSAC

3.1 - PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS

Plan Local d'Urbanisme

AURBAM URBANISME 24-26, rue de Metz - 33000 BORDEAUX 05.57.66.69.73 - contact@aurbam33.fr	Mise en compatibilité du PLU Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 15 septembre 2015 Modification n°2 du PLU Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : en cours
Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 27 juillet 2007 Enquête publique déposée du : 10/11/2007 au 12/10/2007	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 20 juillet 2008 Modification n°1 du PLU Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 15 février 2010
 Dossier R133 - Juin 2008	S.A.R.L. de Géomètres Experts CERCEAU Zéna, associé : 21, Voie d'Amont - BP 28 33002 Libourne Cedex TEL : 05.57.25.22.22 - Fax : 05.57.51.42.00 E-mail : cerceau.urb@orange.fr

Echelle : 1/5000

ZONES URBAINES

U: Zones urbanisées différenciées selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat

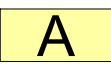
-  Zone urbaine: Le vieux bourg
-  Zone urbaine de moyenne densité
-  Zone urbaine à dominante pavillonnaire
-  Zone urbaine à dominante activités

AU: Zones à urbanisées différenciées selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone et de l'échelonnage de l'urbanisation

-  Zone à urbaniser

ZONES AGRICOLES

U: Zones réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole

-  Zone à vocation agricole

ZONES NATURELLES

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

-  Zone naturelle de protection

PETIT PATRIMOINE ET BATI DE QUALITE NON CLASSES A PROTEGER AU TITRE DU L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

- 1 L'église du bourg
- 2 La coopérative viticole
- 3 Andriet
- 4 Belvédér
- 5 Le calvaire de Bel Air
- 6 Le Buisson
- 7 Réaud
- 8 La Tuilerie
- 9 Le monument Sidi Ibrahim
- 10 Le moulin à vent de la Châtaignière
- 11 Le calvaire de La Croix
- 12 La Mailerie
- 13 L'ancienne gare
- 14 Le corps de ferme de Bafave
- 15 Le four à bois de Froin
- 16 Le calvaire d'Antioche

Changement de destination (art.L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
1 Lo La Garenne - AC 218, 221, 222
2 Lo Bafave - AC 172
3 Lo La Barre - AC 288, 289
4 Lo La Chapelle - AN 133
5 Lo Baudrin Est - AE 384
6 Lo Baudrin Est - AE 420
7 Lo Baudrin Ouest - AM 307
8 Lo Baudrin Ouest - AM 156
9 Lo La Coudre - AN 14
10 Lo Belorins - AN 105
11 Lo Normandin - AH 339
12 Lo La Vierge Nord - AE 182
13 Lo Borthe - AH 127
14 Lo Réaud Nord - AM 379
15 Lo Belvédér Ouest - AB 75
16 Lo La Grand Landerie - AM 386
17 Lo La Buisson - AM 607, 426
18 Lo Talfefer - AL 111
19 Lo Guetier - AH 202
20 Lo Cabrisan - AK 34
21 Lo Cabrisan - AK 34
22 Lo La Croix - AI 699, 698, 249
23 Lo Bezenne - AH 172, 173

0 100 500m

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°2

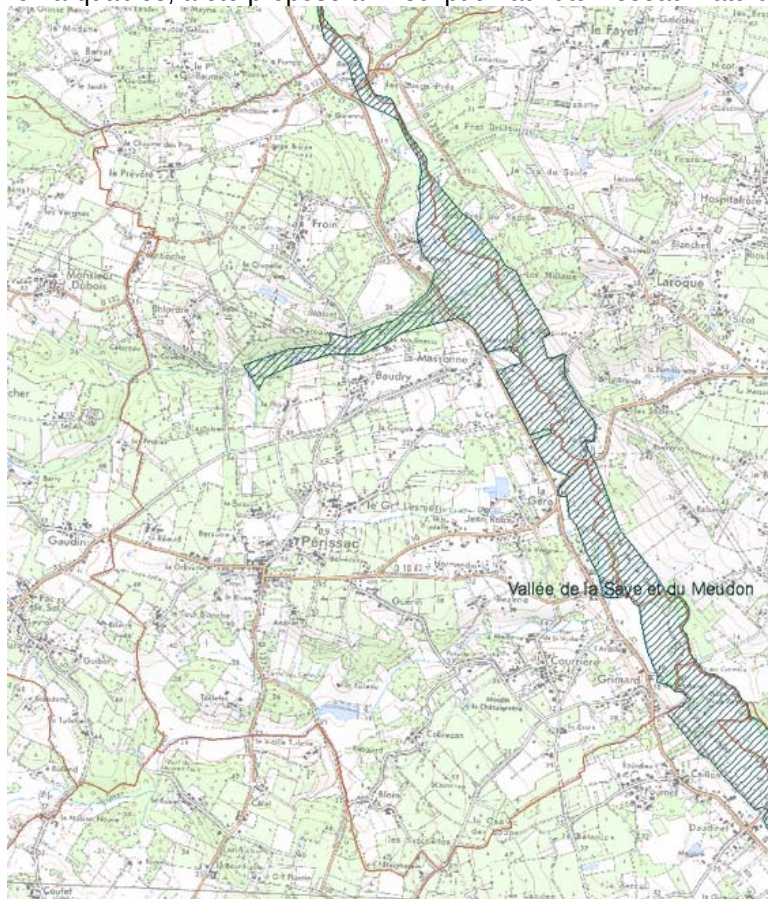
4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200689

➡ Présentation du site et des objectifs de conservation

D'après le Formulaire Standard de Données (FSD) (annexe 1), le Site d'Importance Communautaire des « Vallées de la Saye et du Meudon » couvre une superficie de 306 hectares. Cette information fait suite à une cartographie provisoire réalisée au 1/100 000ème par la DREAL Aquitaine en 2006.

Cependant, dans l'objectif de prendre en compte les continuités écologiques tel que stipulé en particulier dans le cahier des charges Vison d'Europe, le périmètre initial a été redéfini sur la base de plusieurs critères en un périmètre d'étude correspondant aux vallées alluviales de la Saye ainsi que tous les affluents, hormis quelques parties de cours d'eau temporaires et les cours d'eau compris en Charente-Maritime.

Le Réseau hydrographique de la Saye et du Meudon, du fait de la présence du Vison d'Europe et d'habitats naturels remarquables, a été proposé à l'inscription au futur réseau Natura 2000.



Source : site DREAL Aquitaine

L'Anguille européenne (*Anguilla anguilla*) n'est pas une espèce de l'annexe II de la Directive « Habitats », mais de par son statut en danger de disparition, il est primordial de la prendre en compte dans le document d'objectifs à venir.

- dix espèces de Mammifère de l'annexe II de la Directive « Habitats », dont une prioritaire

Tableau 2-4 : Mammifères inventoriés sur le site

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom commun
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit Rhinolophe
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand Rhinolophe
1307	<i>Myotis blythii</i>	Petit Murin
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreibers
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Vespertilion à oreilles échancrées
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Vespertilion de Bechstein
1324	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe
1356*	<i>Mustela lutreola*</i>	Vison d'Europe*

- une espèce de Reptile de l'annexe II de la Directive « Habitats »

Tableau 2-5 : Reptile inventorié sur le site

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom commun
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe

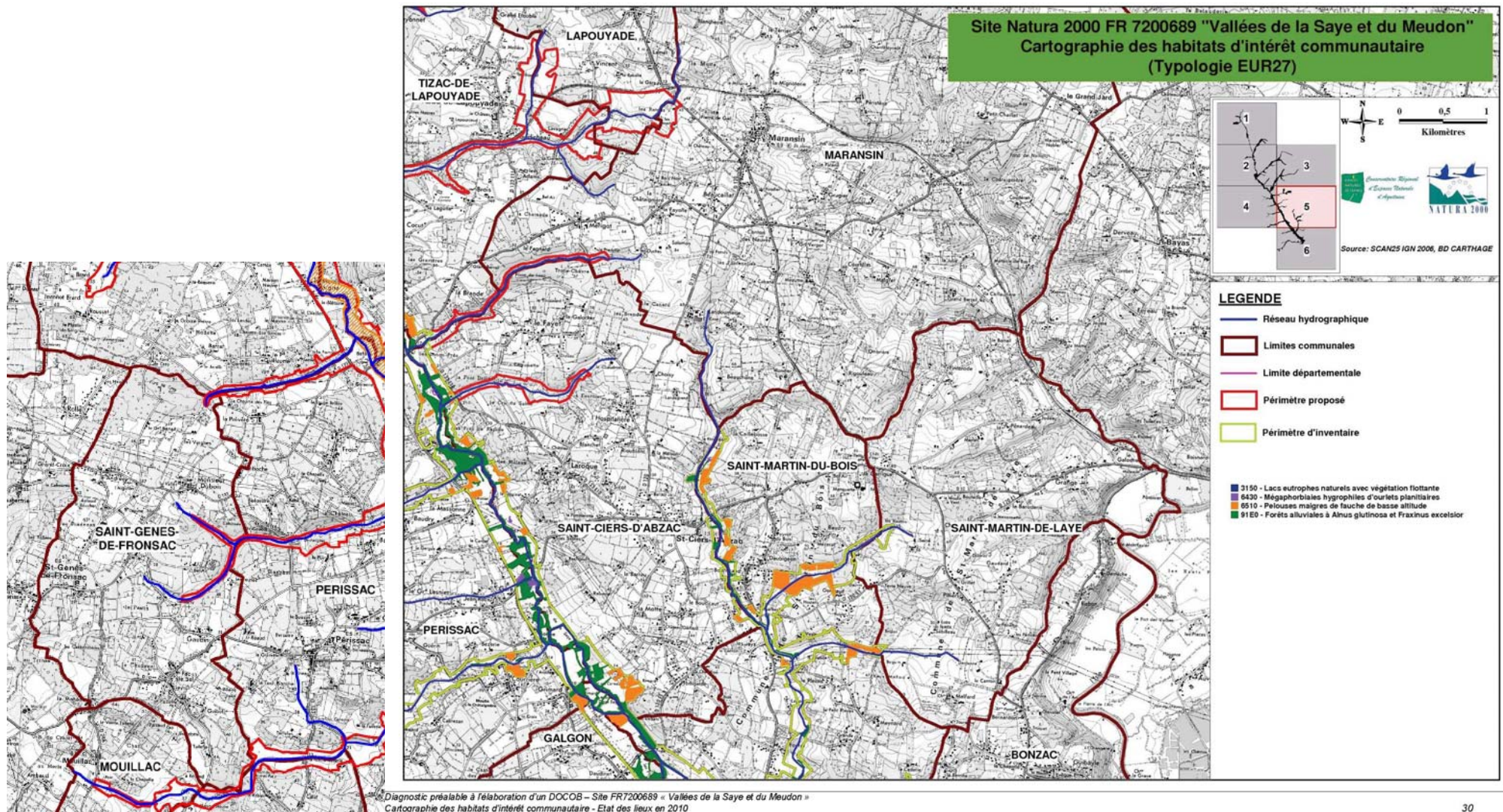
- neuf espèces d'Invertébrés (8 insectes, 1 mollusque) de l'annexe II de la Directive « Habitats », dont une prioritaire

Tableau 2-6 : Insectes inventoriés sur le site

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom commun
1016	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Vertigo de Des Moulins
1041	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de mercure
1060	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais
1065	<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la Succise
1071	<i>Coenonympha oedippus</i>	Fadet des laïches
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane Cerf-volant
1087*	<i>Rosalia alpina*</i>	Rosalie des Alpes*
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne

Les objectifs de conservation

- 4 objectifs de conservation hiérarchisés :
 - OC 1 : Reconquérir la qualité et la fonctionnalité des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en favorisant les activités pastorales et d'entretien traditionnelles de l'espace,
 - OC 2 : Reconquérir la qualité et la fonctionnalité des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire,
 - OC 3 : Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site,
 - OC 4 : Améliorer les connaissances écologiques et évaluer les actions du DOCOB.
- **19 objectifs opérationnels :**
 - Obj 1 : Préserver les habitats naturels et habitats d'espèces existants,
 - Obj 2 : Conserver la diversité des habitats naturels,
 - Obj 3 : Maintenir et encourager la gestion raisonnée du réseau hydrographique (entretien des cours d'eau + ripisylve,
 - Obj 4 : Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité,
 - Obj 5 : Maintenir la compatibilité des usages avec les milieux naturels et encourager le maintien d'activité contribuant à l'entretien des milieux,
 - Obj 6 : Lutter contre le développement des espèces invasives,
 - Obj 7 : Restaurer les habitats ouverts dont l'entretien n'est plus assuré,
 - Obj 8 : Favoriser une gestion des boisements favorables à la biodiversité,
 - Obj 9 : Encourager la réalisation des entretiens en période non perturbante pour les espèces,
 - Obj 10 : Rétablir la continuité du réseau hydrographique,
 - Obj 11 : Améliorer la qualité de l'eau pour concourir à l'objectif de bon état écologique des milieux aquatiques (Directive Cadre sur l'Eau),
 - Obj 12 : Rationnaliser les manœuvres d'ouvrages hydrauliques dans le respect des habitats et des espèces,
 - Obj 13 : Lutter contre la régression du Vison d'Europe,
 - Obj 14 : Informer les usagers et les acteurs locaux dans la démarche Natura 2000,
 - Obj 15 : Sensibiliser le grand public à la richesse écologique du site et à l'importance du maintien des activités traditionnelles pour leur conservation,
 - Obj 16 : Informer et sensibiliser le public sur les espèces invasives et nuisibles,
 - Obj 17 : Animer le DOCOB,
 - Obj 18 : Améliorer la connaissance sur l'utilisation du site par les espèces d'intérêt communautaire,
 - Obj 19 : Lutter contre la régression du Vison d'Europe



La présente modification n°2 a pour objet unique, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit.

➔ Conclusion

Les présentes modifications n'induisent que des évolutions à la marge du règlement (écrit et graphique), permettant une évolution limitée du bâti déjà existant en intégrant les évolutions récentes du code de l'urbanisme.

Les projets respectent les orientations de conservation des sites en assurant le maintien des milieux rivulaires, des habitats naturels de la plaine alluviale et la conservation de la qualité des eaux.

Les projets n'auront donc aucune incidence directe notable sur les habitats, habitats d'espèce et espèce d'intérêt communautaire présents dans le site FR7200689 – « Vallées de la Saye et du Meudon ».

4.2 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	Les projets ne touchent aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire à l'exception de trois bâtis existants qui sont situés dans le site Natura 2000, à Bafave Est, Bernon Est et Grimard Est et qui bénéficient d'un changement de destination possible : un dossier d'étude d'incidences devra être déposé avant tout travaux auprès de l'autorité environnementale. ➔ Incidence de la modification n°2 faible
	Milieux naturels	La présente modification n'a pour pas pour objet de consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles, il n'y a pas de changement d'affectation des terrains. Les terrains concernés sont déjà bâtis. ➔ Incidence de la modification n°2 nulle
Ecologique	Espèces	Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'est réputée présente sur les sites. Les potentialités de présence sont faibles au regard des caractéristiques des sites. Les espèces impactées par les projets sont des espèces banales des milieux prairiaux. Les projets n'auront pas d'incidence notable sur la conservation de ces populations d'espèces ➔ Incidence de la modification n°2 faible
	Air, eaux, sols	Eaux usées : une grande partie des zones concernées ne sont pas raccordées à la station d'épuration. ➔ Incidence de la modification n°2 moyen Eaux pluviales : une grande partie des zones concernées ne sont pas raccordées au réseau de gestion des eaux pluviales de la ville. ➔ Incidence de la modification n°2 moyen Les projets n'induisent pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide. ➔ Incidence de la modification n°2 nulle
Pollution	Déchets	Les projets n'induisent pas de déchets ménagers notablement supplémentaires : ils sont conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal. ➔ Incidence de la modification n°2 faible
Ressources naturelles	Eau (adduction en eau potable)	Les zones concernées sont raccordées au réseau d'adduction en eau potable. ➔ Incidence de la modification n°2 faible

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Ressources naturelles	Sols et espace	Les projets sont implantés sur des terrains ayant une vocation d'accueil de constructions puisque déjà bâtis. → Incidence de la modification n°2 faible
	Energie et matières premières	Les projets d'extension et de changement de destination possèdent un bilan énergétique faible : constructions à basse consommation énergétique (RT2012). → Incidence de la modification n°2 faible
Sécurité		Les projets proposés présentent peu de risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. Ils sont concernés par le risque retrait gonflement des argiles et par le risque mouvements de terrain. → Incidence de la modification n°2 moyen
Cadre de vie	Paysage	Les constructions sont existantes et sont pour la plupart intégrées dans le tissu urbain constitué ou à proximité. → Incidence de la modification n°2 faible
	Nuisances	Les constructions génèrent de nouvelles circulations automobiles. → Incidence de la modification n°2 moyen
Patrimoine	Sites et monuments	Cette modification a pour objet de valoriser le bâti situé en zones agricole A et naturelle N, ainsi que de l'agrandir légèrement éventuellement. → Incidence de la modification n°2 nulle

Conclusion : Ainsi, on notera l'absence d'incidences notables de la présente mise en compatibilité sur l'environnement.

4.3 CONCLUSION

Le projet présenté ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme applicable.

5 PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées **devront être substituées à celle du dossier de Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 30 juillet 2008, dès l'approbation de la présente modification n°2.

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
3.1 – Plan de zonage et réservations	3.1	L'ensemble du zonage.
4.0 – Règlement d'urbanisme	4.0	Page 5 Règlement de la zone A – articles 2, 3, 6, 9 et 10 – pages 39, 40, 41 et 42 Règlement de la zone N – articles 2, 3, 6, 9 et 10 – pages 45, 46, 47 et 48

Département de la Gironde

Commune de **PERISSAC**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Mise en compatibilité	Modification
Approuvé le 30 Juillet 2008	Mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015	Modification n°1 approuvée le 05/02/2010 Modification n°2 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

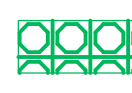
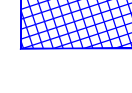
Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr



Pièce 3.1

Plan de zonage et réservations

AUTRES DELIMITATIONS

-  Secteur sensible au titre de la protection du patrimoine archéologique
-  Espace boisé classé
-  Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L.151-11-2° du code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objetif de l'emplacement réservé	N° de parcelle	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école	AB113	520m²	Commune
2	Création d'un aise de circulation douce	AB18, 144, 148, 149, 150	370m²	Commune
3	Préservation d'un boisement existant dans le bourg rattaché à la création d'une aire de jeu et de détente	AB1	9600m²	Commune
4	Aménagement de l'espace public de la RD10	AB36	200m²	Commune

Par arrêté préfectoral du 22/12/2000, l'ensemble du département de la gironde est classé en zone à risque d'exposition au plomb. [Article L1334-5 du Code de la Santé Publique]

Département de la Gironde

Commune de PERISSAC

3.1 - PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS

Plan Local d'Urbanisme

 URBAM CONSEIL MUNICIPAL 24-26, rue de Metz - 33000 BORDEAUX 05.57.66.69.73 - contact@urbam33.fr	Mise en compatibilité du PLU Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 8 septembre 2015	Echelle : 1/5000
	Modification n°2 du PLU Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : en cours	
	Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 27 juillet 2007	
	Enquête publique déposée du : 12/11/2007 au 12/12/2007	
 URBAM 33 DEPARTEMENT DE LA GIRONDE Dossier R133 - Juin 2008	S.A.R.L. de Géomètres Experts CERCEAU	
	Stake associé : 21, Voie d'Anjou - BP 28 33052 Libourne Cedex TEL : 05.57.25.22.22 - Fax : 05.57.51.42.00 E-mail : cerceau.urbanisme@orange.fr	Bureau, associés : 12, Rue Michel Bréhaud 33350 Cautions La Rivière TEL : 05.57.40.18.63 - Fax : 05.57.40.12.58 E-mail : cerceau.urbanisme@orange.fr

ZONES URBAINES

U: Zones urbanisées différenciées selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat

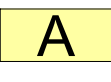
-  Zone urbaine: Le vieux bourg
-  Zone urbaine de moyenne densité
-  Zone urbaine à dominante pavillonnaire
-  Zone urbaine à dominante activités

AU: Zones à urbanisées différenciées selon la présence ou non des réseaux au droit de la zone et de l'échelonnage de l'urbanisation

-  Zone à urbaniser

ZONES AGRICOLES

U: Zones réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole

-  Zone à vocation agricole

ZONES NATURELLES

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

-  Zone naturelle de protection

PETIT PATRIMOINE ET BATI DE QUALITE NON CLASSES A PROTEGER AU TITRE DU L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

- 1 L'église du bourg
- 2 La coopérative viticole
- 3 Andriet
- 4 Belvédér
- 5 Le calvaire de Bel Air
- 6 Le Buisson
- 7 Réaud
- 8 La Tuilerie
- 9 Le monument Sidi Ibrahim
- 10 Le moulin à vent de la Châtaignière
- 11 Le calvaire de La Croix
- 12 La Mailerie
- 13 L'ancienne gare
- 14 Le corps de ferme de Bafave
- 15 Le four à bois de Froin
- 16 Le calvaire d'Antioche

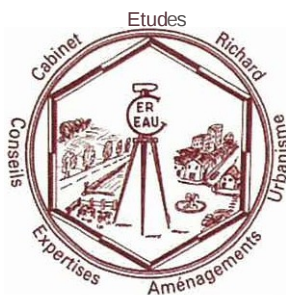
Changement de destination (art.L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
1 Lo La Garenne - AC 218, 221, 222
2 Lo Bafave - AC 172
3 Lo La Barre - AC 288, 289
4 Lo La Chapelle - AN 133
5 Lo Baudrin Est - AE 384
6 Lo Baudrin Est - AE 420
7 Lo Baudrin Ouest - AM 307
8 Lo Baudrin Ouest - AM 156
9 Lo La Coudrie - AN 14
10 Lo Belorins - AN 105
11 Lo Normandin - AH 339
12 Lo La Vierge Nord - AE 182
13 Lo Borthe - AH 127
14 Lo Réaud Nord - AM 379
15 Lo Belvédér Ouest - AB 75
16 Lo La Grand Lasserre - AM 396
17 Lo La Buisson - AM 607, 426
18 Lo Talfefer - AL 111
19 Lo Guetier - AH 202
20 Lo Cabrisan - AK 34
21 Lo Cabrisan - AK 34
22 Lo La Croix - AI 699, 698, 249
23 Lo Bezenne - AH 172, 173

0 100 500m



Pièce 4

Règlement d'urbanisme



COMMUNE DE PERISSAC

Plan Local d'Urbanisme



4. REGLEMENT D'URBANISME DU PLU DE PERISSAC

C.E.R.C.E.A.U.- mandataire

Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade- BP 26-33 502- LIBOURNE CEDEX
Tel : 05 57 25 22 22 1 Fax: 05 57 51 42 00 1 Mail : cerceau.sarl@wanadoo.fr

G.E.R.E.A.

Aménagement d'infrastructures publiques et industrielles- Aménagement du territoire,
Evaluation des milieux et ressources naturels
Technopole Bordeaux-Montesquieu- 1 Allée Jean Rostan- 33650 - Martillac
Tel: 05 56 64 82 23 1 Fax: 05 56 64 83 09 1 Mail: gerea@site-montesquieu.com

MARSAC-BERNEDE

Hydrogéologie Environnement Hydraulique
Le Bourg - 24230 - Saint Vivien
Tel/fax: 05.53.73.23.04 / Portable : 06-70-33-96-36



Déclaration de projet valant mise en compatibilité et modification n°2



Date d'arrêté du P.L.U. : 27 juillet 2007	Date d'approbation du P.L.U. : 30 juillet 2008	Date de modification n°1 du P.L.U. : 25 février 2010	Date de la déclaration de projet valant mise en compatibilité :	Date de la modification n°2 :
---	--	--	---	----------------------------------

Sommaire

A. Dispositions Générales.....	3
A.1 Champ d'application territorial.	4
A.2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.	4
A.3 Division du territoire en zones	5
A.4 Adaptations mineures	5
B. Dispositions applicables aux zones Urbaines et A Urbaniser.....	6
8.1 Dispositions applicables à la zone Ua	7
8.2 Dispositions applicables à la zone Ub	13
8.3 Dispositions applicables à la zone Uc	20
8.4 Dispositions applicables à la zone Ux	27
8.5 Dispositions applicables à la zone AU.....	32
C. Dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles	38
C.1 Dispositions applicables à la zone A.....	39
C.2 Dispositions applicables à la zone N	45

A. Dispositions Générales

Au regard de la législation française en vigueur, le présent règlement est établi conformément aux articles L123-1 et suivants, et les articles R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme

A.1 Champ d'application territorial.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Périssac.

A.2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique".
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'Urbanisme.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions de l'article R 443-9 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les taxes de Participation aux Voiries et Réseaux.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies, sur la carte jointe, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine

A.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones :

• **Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, [ainsi que les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique.](#)

- **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. [Y sont autorisés les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique.](#)

Le document graphique principal fait en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L130.1 du code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L123-1, L123-2-b et R123-11 et R123-12 du code de l'Urbanisme
- Les éléments remarquable du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du r de l'article L123-1 du code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R421.1 et suivants du code précité.

A.4 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou, tout au moins, de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

B. Dispositions applicables aux zones Urbaines et **A Urbaniser**

8.1 Dispositions applicables à la zone Ua

La zone UA correspond au coeur du bourg dont l'urbanisation est dense et le bâti est construit le plus souvent en continuité. Elle se caractérise par la présence d'habitats, services et activités.

Cette zone a pour vocation le confortement de l'habitat de forme traditionnelle ainsi que les commerces, services et équipements liés au centre bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
 - l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article Ua2,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante.

SECTION 2: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

Voirie :

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article Ua 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité. Téléphone

Non règlementé

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation sur voies et places publiques de tout nouveau bâtiment (balcon non compris) sera obligatoirement à l'alignement.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu. En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la limite sur espace public, l'emprise au sol n'est pas limitée. Au-delà, elle est limitée à 30% de la partie de terrain restante.

Article Ua 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

La hauteur des bâtiments situés sur l'arrière des parcelles, à plus de 15 mètres de l'alignement sur rue n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour le bâti à construire en extension de l'existant, les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en continuité avec le bâti sur lequel ils se greffent.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane-canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves, et pour les extensions non directement visibles de l'espace public, si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés sur les annexes et garages.

Pour le bâti ancien : Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

Menuiseries et serrureries

Sur les bâtiments anciens, les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées ainsi que la division des vitrages par petits-bois. Ces proportions seront également respectées sur les constructions nouvelles.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture, hors végétation ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les haies végétales seront limitées en hauteur à 2,50 mètres et seront sans emprise sur la voie publique.

Les murs de clôture en moellons sont à conserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- les murs maçonnés avec un parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalité proches des enduits traditionnels locaux, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés:

- les murs en maçonnerie avec parement en pierre, ou enduit ton pierre.
- les grillages.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article Ua 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de:

- habitation : 1 place jusqu'à 80m² de SHON, 2 places entre 81 et 160m² et ainsi de suite
- bureaux : 1 place pour 50m² de plancher hors oeuvre nette.
- hôtels : 1,5 place pour 2 chambres.
- restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- commerces : pour les établissements de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de vente.

Pour les constructions autres que des habitations, le constructeur pourra également reporter sur un autre terrain, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article Ua 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera aux mieux la végétation existante.

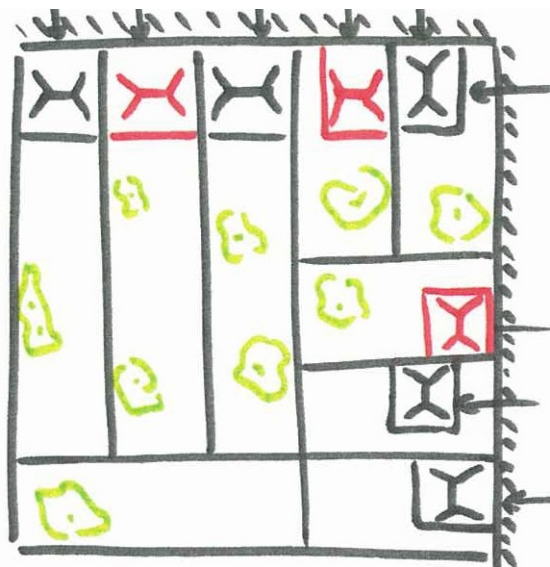
Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Pour mieux comprendre la zone Ua



Rappel:

Mitoyenneté et Semi-mitoyenneté

Plain-pied 17 mètres (soit R+1)

COS non fixé

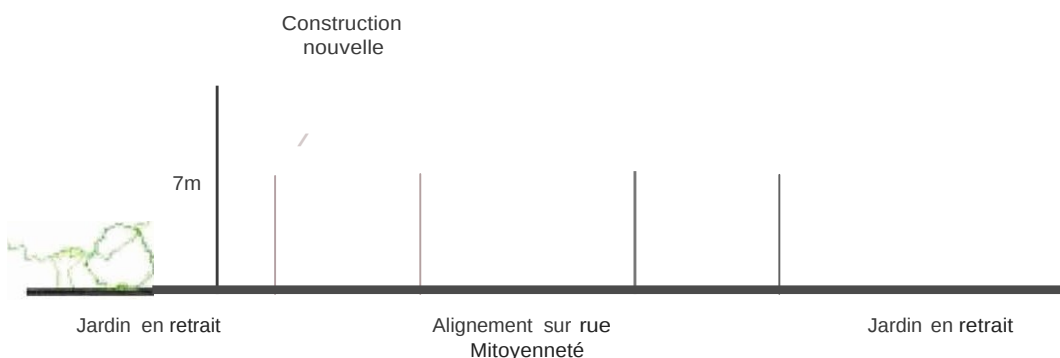
Emprise au sol : non limitée sur une profondeur de 15 mètres



Nouvelle construction



Bâti existant ou ancien



8.2 Dispositions applicables à la zone Ub

Cette zone ceinturant le cœur du bourg se caractérise par un habitat moyennement dense mais dont les caractéristiques restent assez proches de celle du cœur de bourg (zone Ua). Toutefois le bâti là encore aligné sur la route y est principalement discontinu.

Cette zone a pour vocation le confortement de l'habitat de forme traditionnelle ainsi que les éventuels commerces, services et équipements liés au centre bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
 - l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article Ub2,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante.

SECTION 2: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le

cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

Voirie:

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article Ub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseaux.

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce

raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité. Téléphone

Non règlementé

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction sera implantée à un recul de 5 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables.

Toutefois, l'implantation sur voies et places publiques carrossables de tout nouveau bâtiment pourra être à l'alignement, ou pourra tenir compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines afin de permettre un alignement du bâti.

Si le bâtiment est implanté à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la limite avec l'emprise publique, sa façade principale sera parallèle à cette limite.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions desservies sur parcelles enclavées reliées à l'espace public par une bande de terrain formant chemin, les bâtiments seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les annexes de moins de 3 mètres à l'égout du toit pourront être édifiées en limite séparative.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à cette règle, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

Article Ub 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain et au paysage dans lequel elle s'inscrit.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Article Ub 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour le bâti à construire en extension de l'existant, les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en continuité avec le bâti sur lequel ils se greffent.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves, et pour les extensions non directement visibles de l'espace public, si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en

enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Concernant les bardages, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ils sont autorisés qu'ils soient d'aspect bois ou d'aspect métallique.

Concernant les bardages, pour les autres constructions et installations :

- Les bardages d'aspect métallique sont interdits.
- Les bardages d'aspect bois sont autorisés sur les annexes et garages.

Pour le bâti ancien : Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

Menuiseries et serrureries

Sur les bâtiments anciens, les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées ainsi que la division des vitrages par petits-bois.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture, hors végétation ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les haies végétales seront limitées en hauteur à 2,50 mètres et seront sans emprise sur la voie publique.

Les murs de clôture en moellons sont à conserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- les murs maçonnés avec un parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalité proches des enduits traditionnels locaux, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés:

- les murs en maçonnerie avec parement en pierre, ou enduit ton pierre.
- les grillages.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article Ub 12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de:

- habitation : 1 place jusqu'à 80m² de SHON, 2 places entre 81 et 160m² et ainsi de suite
- bureaux : 1 place pour 50m² de plancher hors œuvre nette.
- hôtels : 1,5 place pour 2 chambres.
- restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- commerces : pour les établissement de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de vente.

Pour les constructions autres que des habitations, le constructeur pourra également reporter sur un autre terrain, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

Article Ub 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante.

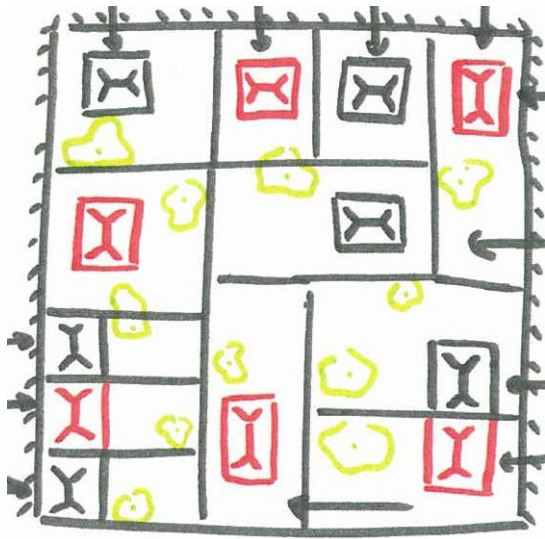
Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Le COS maximal est fixé à 0,30.

Pour mieux comprendre la zone Ub



Nouvelle construction



Bâti existant ou ancien

Rappel :

Mitoyenneté, Semi-mitoyenneté et Pavillonnaire

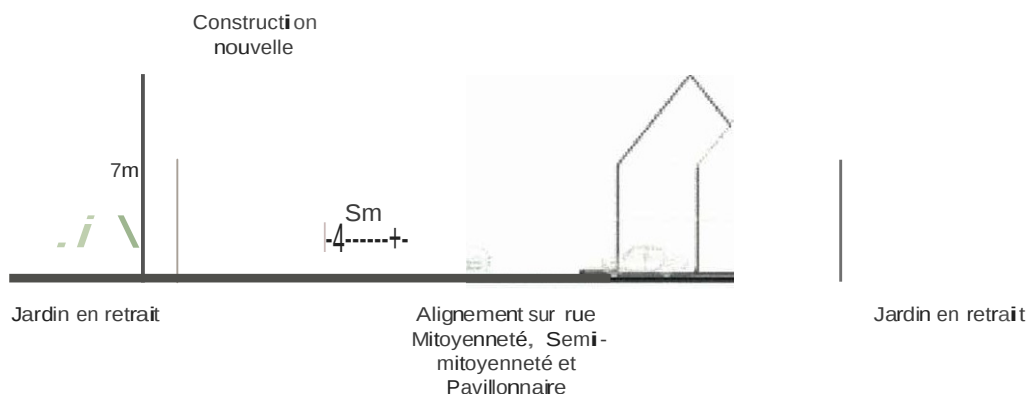
Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

Retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied 17 mètres (soit R+1)

COS 0,30

Emprise au sol : 30% maximum



8.3 Dispositions applicables à la zone Uc

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat les moins denses de la commune mais dont la structure plus ou moins agglomérée forme des hameaux. Le bâti y est principalement de forme pavillonnaire le plus souvent de manière non aligné et en retrait de la route.

Cette zone a pour vocation de préserver et renforcer cette image de hameau et contribue au maintien de la forme urbaine et architecturale traditionnelle des hameaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
 - l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article Uc2,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante.

SECTION 2: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès:

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

Voirie :

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article Uc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non règlementé

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à un recul de 5 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé :
A 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie.
A 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie.

Toutefois, l'implantation sur voies et places publiques carrossables de tout nouveau bâtiment pourra être tolérée à l'alignement, ou pourra tenir compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines afin de permettre un alignement du bâti. Ceci ayant pour seul but de conserver le paysage urbain du secteur bâti existant.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales en ordre discontinu seront implantées à une distance aux moins égales à 4 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative si elles sont à une distance supérieure à 15 mètres de l'alignement sur voie publique. Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, une distance minimale de 4 mètres par rapport à celle-ci est exigée.

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à cette règle, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

Article Uc 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain et au paysage dans lequel elle s'inscrit.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Article Uc 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour le bâti à construire en extension de l'existant, les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en continuité avec le bâti sur lequel ils se greffent.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves, et pour les extensions non directement visibles de l'espace public, si elles couvrent au plus 30% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture rurale locale.

Pour le bâti ancien : Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

Menuiseries et serrureries

Sur les bâtiments anciens, les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées ainsi que la division des vitrages par petits-bois.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Clôtures

Les murs de clôture en moellons sont à conserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.
- les grilles et grillages.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés:

- les murs en maçonnerie avec parement en pierre, ou enduit ton pierre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.
- les grillages.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article Uc 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place jusqu'à 80m² de SHON, 2 places entre 81 et 160m² et ainsi de suite.

Article Uc 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera aux mieux la végétation existante.

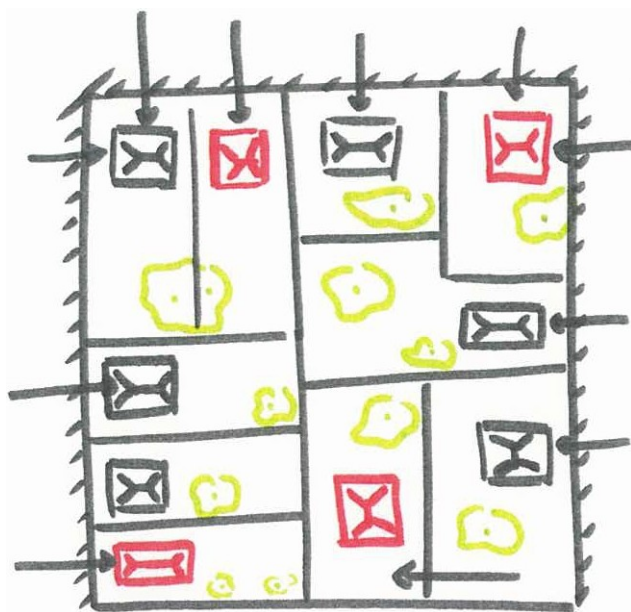
Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Le COS maximal est fixé à 0,25.

Pour mieux comprendre la zone Uc -



Nouvelle construction



Bâti existant ou ancien

Rappel:

Pavillonnaire

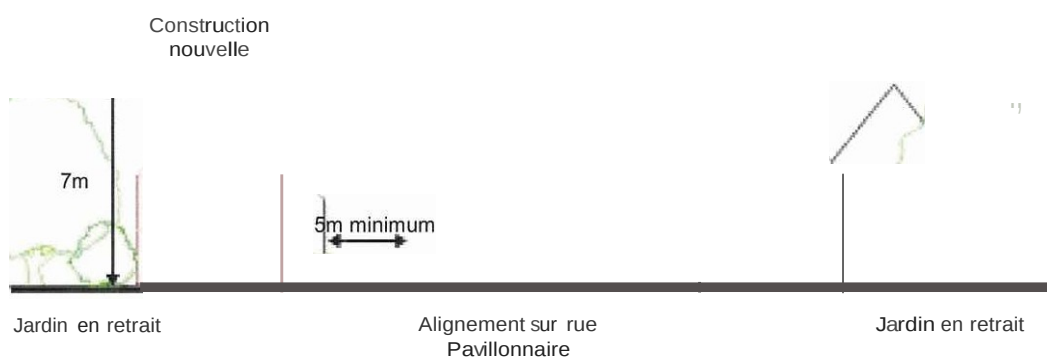
Retrait 5 mètres minimum à l'alignement sur rue

Retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied 17 mètres (soit R+1)

COS 0,25

Emprise au sol : 25% maximum



8.4 Dispositions applicables à la zone Ux

Il s'agit du secteur situé au Sud-Ouest du bourg de Périssac. Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'une extension de la cave coopérative et l'implantation très modérée d'activités d'entreprises (locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
 - l'habitation (sauf gardiennage)
 - l'artisanat dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article Ux2.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination de l'artisanat dès lors qu'elles ne sont pas polluantes et qu'elles n'entraînent pas de nuisances sonores ou olfactives caractérisées pour les habitations situées à proximité.

SECTION 2: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

Voirie:

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article Ux 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non règlementé

Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé :
A 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie.
A 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie.

Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en ordre discontinu. Elles seront à une distance de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions en limite séparative sont uniquement autorisées sur la limite de fond de parcelle pour les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puissent être inférieur à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article Ux 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface de la parcelle constructible.

Article Ux 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres mesurés depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain et au paysage dans lequel elle s'inscrit.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions présenteront une volumétrie simple.

L'effet de masse résultant de ce type de constructions dans le paysage sera minoré autant que faire se peut par la plantation de végétaux, la discrétion des couleurs de façade, et la décomposition géométrique des plus gros volumes.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 20% et 30%.

Les toits terrasse (pente inférieure à 4%) sont autorisés

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont tolérés et seront dans des nuances de gris ou teintes proches des teintes locales (tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde). Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront soit :

- en maçonnerie enduite de la même teinte que la façade du bâti.
- soit en grillage.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article Ux 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé 1 place de stationnement par 100m² de SHON.

Article Ux 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera aux mieux la végétation existante.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Le COS maximal est fixé à 0,50.

8.5 Dispositions applicables à la zone AU

Il s'agit des secteurs d'extension future de l'urbanisation de la commune non encore équipée, dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble** selon les principes définis dans les orientations d'aménagement. Les réseaux intérieurs de la zone sont à la charge des aménageurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
 - l'exploitation agricole
 - l'artisanat

La reconstruction après sinistre des constructions existantes comprises dans un emplacement réservé.

- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping et les garages collectifs de caravanes
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble** compatible avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations d'aménagement associées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le

cas où l'accès sur la RD serait le seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas des accès groupés seront recherchés. A défaut l'accès devra présenter le moins de risque possible pour la circulation générale.

Voirie:

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres

Toutefois dans le cas de sens uniques, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3,50 mètres et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse dans la mesure du possible seront à éviter. Toutefois elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux de services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour. Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non réglementé

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction sera implantée à un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD10 et d'au moins 5 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables.

Si le bâtiment est implanté à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de la limite avec l'emprise publique, sa façade principale sera parallèle à cette limite.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais à chaque lot issu de la division foncière.

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu conformément aux orientations d'aménagement ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les annexes de moins de 3 mètres à l'égout du toit pourront être édifiées en limite séparative.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais aux lots issus de la division

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble du terrain aménagé mais aux lots issus de la division

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à cette règle, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.

Dans la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principale parallèle à la façade côté rue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les couvertures en verrières sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés sur les annexes et garages.

Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Clôtures

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.
- Les grilles et grillages.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés:

- les murs en maçonnerie avec parement en pierre, ou enduit ton pierre.
- les grillages.
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

Article AU 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage 1 place jusqu'à 80m² de SHON, 2 places entre 81 et 160m² et ainsi de suite.

Il sera également prévu par le constructeur le stationnement visiteur conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante.

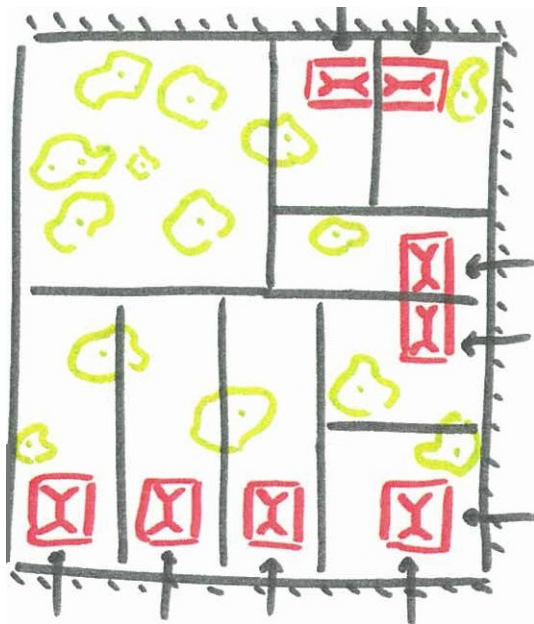
Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Le COS maximal est fixé à 0,20.

Pour mieux comprendre la zone AU -



Nouvelle construction



Bâti existant ou ancien

Rappel :

Mitoyenneté, Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

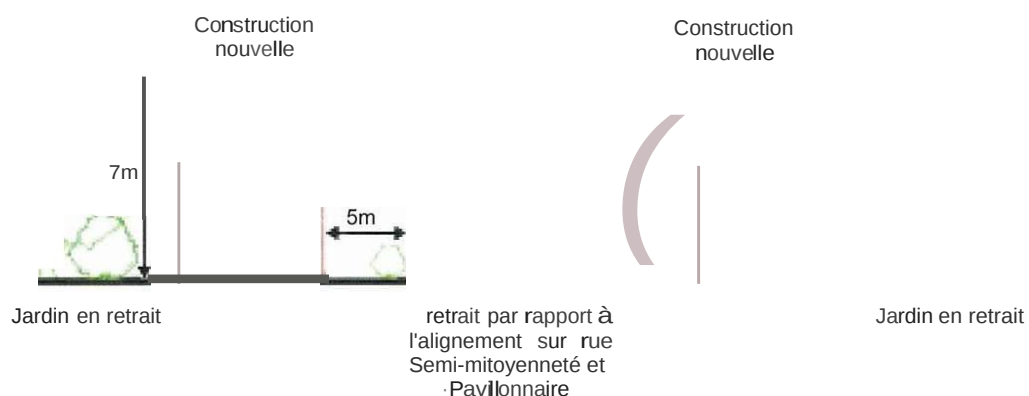
Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

Retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied 17 mètres (soit R+1)

COS 0,20

Emprise au sol : 30% maximum



C. Dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles

C.1 Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres à vocation agricole (principalement les terres classées en AOC et des prairies bocagères des bords de Saye) qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions nouvelles liées à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

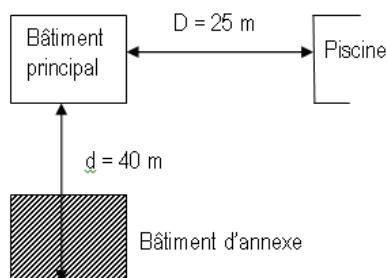
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris ceux qui sont destinés au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation et ce si leur présence est nécessaire de façon permanente.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
- Les bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier accessoire à l'activité agricole (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes), à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants anciens.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher existante et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ;
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal défini par le schéma suivant :



SECTION 2: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

L'accès par les voies de dessertes communales ou privées sera systématiquement privilégié. La disposition des accès assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès seront situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Voirie :

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes et tout particulièrement en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de chaussée : 5 mètres (pour les voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique), 3,5 mètres (pour les voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique).
- Largeur minimum d'emprise : 8 mètres (pour les voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique), 6 mètres (pour les voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique).

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

Pour être incorporées à la voirie communale, les voies doivent répondre aux conditions fixées par la commune.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

Assainissement - Eaux usées

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non règlementé

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé :

- A 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie (RD10 et RD18).
- A 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie (RD10E2, 128,133 et 737).
- Il pourra être dérogé à ces règles de recul pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - d'être situées à l'alignement des constructions existantes,
 - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - de ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé.

D'autres implantations sont possibles :

- si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra être celle de l'une de ces constructions; pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes.
- pour préserver la végétation existante.
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance aux moins égales à 4 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé, hormis :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 40 m², à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m² au total,
- **pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants**. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 4m10.

Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée:

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 7 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée.
- dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien dans le paysage.

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toiture

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, leurs extensions et tout autre bâtiment de moins de 100 m² seront:

- en tuile type "canal" (ou "romane canal"), tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.
Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.
- Les couvertures en verrières sont autorisées pour les bâtiments d'exploitation. Pour les constructions à usage d'habitation, elles sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment; leur pente sera comprise entre 28% et 35%.
- Les couvertures des bâtiments d'exploitation isolés de plus de 100 m² de SHOB devront respecter l'aspect des tuiles canal de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde. Les pentes seront comprises entre 20% et 30%

Les couvertures du petit patrimoine seront identiques à celles d'origine.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits pour les constructions à usage d'habitation; ils sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation agricole s'ils sont d'aspect laqués dans les tonalités proches des tons de la pierre calcaire de Gironde.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés sur les bâtiments agricoles en charpente, sur les annexes et les garages.

Menuiseries et serrureries

Sur les bâtiments anciens, les proportions de fenêtre plus hautes que larges seront respectées, ainsi que la division des vitrages par petits-bois.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Clôtures

Sont uniquement autorisés:

- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.

- Les grilles et grillages métalliques

Un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pour être toléré pour les clôtures grillagées.

Equipements pour services publics

Une intégration paysagère étudiée est obligatoire pour les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article A 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

C.2 Dispositions applicables à la zone N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

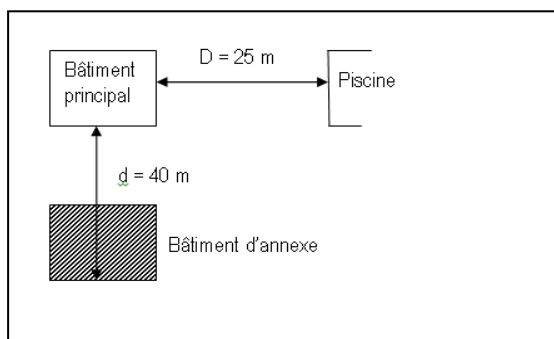
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, si elles sont construites dans leur intégralité dans un rayon de 50 mètres par rapport à un bâtiment déjà existant. • Les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, s'ils sont rendus peu visibles par végétalisation, et qu'ils s'intègrent au paysage.
- Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30 % de la surface de plancher existante et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ;
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal défini par le schéma suivant :



SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, et ne comporteront pas

de passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Voirie :

Non réglementé

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, l'installation sera complétée par la mise en place d'un dispositif anti-retour d'eau (annexes sanitaires).

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur (annexes sanitaires)

Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de ce réseau public d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée à condition qu'elle soit conforme aux règles techniques édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement, et si la nature hydrologique et la superficie du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes (disposition de la Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés, devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès qu'il sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement est obligatoire.

Le déversement des eaux usées non domestiques (eaux industrielles, viticoles...) dans le réseau public d'assainissement collectif est subordonné à une autorisation de déversement (article L1331-10 du code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux collecteurs prévus à cet effet.

Electricité, téléphone

Non réglementé

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite sur voies et places publiques carrossables et 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales est fixé :

- A 25 m pour l'habitation et à 20 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie ([RD10 et RD18](#)).
- A 10 m pour l'habitation et à 8 m pour les autres types d'autorisation d'occupation des sols pour les routes départementales de 4^{ème} catégorie ([RD10E2, 128,133 et 737](#)).
- Il pourra être dérogé à ces règles de recul pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - d'être situées à l'alignement des constructions existantes,
 - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - de ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé.

Toutefois, l'implantation sur voies et places publiques carrossables de tout nouveau bâtiment pourra être tolérée à l'alignement, ou pourra tenir compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines afin de permettre un alignement du bâti. Ceci ayant pour seul but de conserver le paysage urbain du secteur bâti existant.

D'autres implantations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige et dans la mesure où les conditions de sécurité l'autorisent.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance de 4 mètres au minimum.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé, **hormis** :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 40 m², à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m² au total,
- **pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants**. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 7 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elle s'inscrit.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

La hauteur des bâtiments annexes nouveaux autorisés par l'article N 2 n'excédera pas un niveau et 4,10 mètres à l'égout du toit.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour le bâti à construire en extension de l'existant, les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en continuité avec le bâti sur lequel ils se greffent.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane canal"), ou en plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal, de teinte terre cuite claire ou bien mélangée. Les pentes seront comprises entre 28% et 35%.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

En vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises, si et seulement si les contraintes techniques l'imposent.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront avoir des toitures différentes, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige et dans la mesure où elles garantissent une bonne intégration paysagère.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalité proches des tons de la pierre calcaire de Gironde).

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition lissée, grattée ou projeté fin. Les enduits « rustiques » et à relief marqué sont interdits.

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture rurale locale.

Pour le bâti ancien : Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

Menuiseries et serrureries

Sur les bâtiments anciens, les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées ainsi que la division des vitrages par petits-bois. Ces proportions seront également encouragées sur les constructions nouvelles.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdits.

Clôtures

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture traditionnelle.

Les murs de clôture en moellons sont à conserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés:

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, surmontés d'un grillage ou d'une grille métallique peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètres et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés).
- Toutes formes de haies végétales, cependant il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées.
- les grilles et grillages métalliques peints de couleur sombre

Article N 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour 4 véhicules).

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14: Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non règlementé

Département de la Gironde

Commune de **PERISSAC**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Mise en compatibilité	Modification
Approuvé le 30 Juillet 2008	Mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015	Modification n°1 approuvée le 05/02/2010 Modification n°2 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Directeur

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Périssac
9 avenue des Ecoles
33240 PERISSAC

V/Réf : LRAR 1 A 132 928 70 28 2

N/Réf : GF/LG/38/17

Objet : Projet de modification n°2 du PLU
Commune de Périssac

Montreuil-sous-Bois, le 13 février 2017

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 janvier 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Périssac est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également à l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest » et « Jambon de Bayonne ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Un premier projet de modification n°2 avait été soumis à l'examen de l'INAO en mai 2016. Le projet prévoyait, suite à l'entrée en vigueur des lois LAAAF et Macron, d'autoriser les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones agricole et naturelle dans les limites fixées au règlement écrit et de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements. C'est ainsi que 66 bâtiments avaient été identifiés sur le plan de zonage en zone A et N, pour lesquels un changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau était prévu au règlement écrit du document.

Par courrier en date du 31 mai 2016, l'INAO avait émis un avis défavorable à l'encontre de ce projet présentant de nombreux bâtiments ayant encore un usage agricole actuel, leur changement de destination en vue de logements semblant inenvisageable et contribuant au mitage de l'espace agricole. Par ailleurs, une possibilité de 66 nouvelles constructions à usage d'habitat sur la commune augmentait sérieusement les capacités d'accueil du PLU.

Une réunion de concertation des personnes publiques associées à laquelle un représentant de l'INAO assistait a été organisée par la Mairie le 14 novembre 2016. Le projet a été revu et n'identifie plus que 23 bâtiments sans usage agricole susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. La note de présentation indique qu'« environ ¼ des bâtiments

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

pouvant changer de destination, en changeront effectivement pendant la durée de vie du PLU de Périssac soit un potentiel d'environ 5,75 constructions à usage d'habitat soit environ 0,6 par an (soit une augmentation d'environ 9 % des potentiels d'accueil).»

Huit des bâtiments identifiés se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC, dont quatre dans un environnement viticole à La Chapelle, Baudrit-Ouest, Le Grand Lesnier et La Croix.

L'Institut restera attentif, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Au vu de ces éléments, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Jean-Luc DAIRIEN

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

~~Chambre d'agriculture de la région
17 avenue Xavier Arsonnet
CS 74 02
93000 Bobigny Cedex~~

Présents / Absents le 13/11/2011			
Distribué le :			
Je soussigné déclare être			
☐ Le destinataire			
☐ Le mandataire			
☐ CNIP/Permis de conduire			
☐ Autre :			

☐ Le destinataire

☐ Le mandataire

☐ Autre :

Le facteur ultime par sa nature est une "identité du destinataire ou de son mandataire à elle véritable précédemment."

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
: AR 1A 132 928 7027 5

Numéro de l'AR : **AR 1A 132 928 7027 5**



Renvoyer à

FRAB

Marie

5 Avenue des Freres
33240 Perissac

Figure 1 is a schematic representation of the experimental design. It shows a vertical sequence of five steps, each in a rounded rectangular box, connected by downward-pointing arrows. The steps are: 1. Pre-test (N=100), 2. Training (N=100), 3. Post-test (N=100), 4. Follow-up (N=100), and 5. Final test (N=100). The boxes are arranged vertically, with the first box at the top and the last box at the bottom.

SGR 2 V21 MSR 2A 15-1092908 02-16

En provenance de :

~~MAGASIN de B. GARDIE
UNION de B. C. P. O. A. F.
c. de A. L. m. n. d. e. - E. P. 50
Rue Sully Bera
33050 BORDEAUX Cedex~~

Présenté / Avisé le : / 190117	
Distribué le :	
Je soussigné déclare être	
☐ Le destinataire	Signature (Précisez Nom et Prénom si mandataire)
☐ Le mandataire	
☒ CNI/Permis de conduire	Signature Facteur
☐ Autre :	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



LA POSTE

Numéro de l'AR :

RECOMMANDÉ :

AVIS DE RÉCEPTION

AR 1A 129 995 4079 5



FRAB

Renvoyer à

Floune

2 Avenue des Frôtes

33240 PONTISAC



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

**Commission Départementale de la Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

réunion du 5 avril 2017

**Commune de PÉRISSAC
Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Avis sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 5 avril 2017 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la CDC de Jalle-Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'Urbanisme,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, Président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur GILLON Joël, représentant le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le Président de la FDSEA,
- Monsieur LEROY Jean-Pierre, représentant le Président de la Confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur BOUCHON Bernard, Président de la Coordination Rurale de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, Présidente des Propriétés Privées Rurales de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le Président de la SYSSO,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le Président de la SEPANSO Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller Départemental du Sud-Médoc,
- Monsieur CESAR Gérard, maire de Rauzan, représentant l'Association des maires de Gironde,
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant le Directeur de l'INAO de Gironde (pouvoir transmis à M. GILLON),

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSEY Florence, représentant le Conseil Départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur VIVIERE Jean-Louis, représentant le C.I.V.B, invité à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 12 (si vote de l'INAO), 11 le cas échéant

Quorum : le quorum est atteint

Objet de la saisine

La Commune de PÉRISSAC sollicite l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, sur la modification n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, la commune souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- la suppression du secteur Ne,
- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone ;
 - les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron),
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF),
 - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Préambule

Compte-tenu du fait que les éléments du projet de PLU de PERISSAC soumis à avis ne sont pas susceptibles d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (Signe d'Identification de la Qualité ou de l'Origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO n'est pas invité à participer aux débats avec voix délibérative.

Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission

Considérant que la commune est comprise dans le périmètre d'un SCoT approuvé, la CDPENAF n'est amenée à émettre un avis qu'au titre de l'article L151-12, sur le règlement autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N.

Conformément à l'article L151-12, le règlement des zones A et N précise bien la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La modification porte également sur la suppression d'un secteur Ne. On peut cependant regretter le manque d'information sur cette évolution ; extrait du zonage du PLU actuel permettant de situer ce secteur, définition de ce secteur, motivations ayant conduit à cette suppression, nouvelle affectation des parcelles concernées...

Le dossier porte aussi sur le repérage de bâtiments pour lesquels est autorisé le changement de destination ; la commission n'est pas saisie du sujet à ce stade mais devra se prononcer sur les projets. Elle peut donc faire part de son avis sur le repérage et le règlement afférent.

L'article 2 du règlement des zones A et N du PLU permet le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce et de bureau dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il est toutefois rappelé que l'article L151-11 du Code de l'urbanisme mentionne l'activité agricole et non l'exploitation agricole.

Débat et conclusion

La CDPENAF émet un avis favorable sur la modification du règlement des zones A et N PLU en recommandant d'encadrer l'emprise des piscines. À ce titre, elle recommande une emprise au sol limitée à 80 m². À défaut, c'est la limite d'emprise des annexes qui devra être appliquée.

En outre, la commission note la baisse sensible du nombre de bâtiments recensés sur la commune pour permettre un changement de destination, par rapport à ce qui avait été présenté aux personnes publiques associées.

La commission souligne toutefois le manque de précision sur l'affectation et l'état de certains bâtiments actuels ainsi que sur la justification de l'autorisation de changement de destination qui leur est attribuée. Elle précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur, sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au final, la commission émet un avis favorable assorti des observations ci-dessus.

Résultats du vote

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12,
0 voix contre,

0 abstention.

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF,
et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint



Hervé SERVAT

Département de la Gironde

Commune de **PERISSAC**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Mise en compatibilité	Modification
Approuvé le 30 Juillet 2008	Mise en compatibilité n°1 approuvée le 08/09/2015	Modification n°1 approuvée le 05/02/2010 Modification n°2 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr

**Département de la Gironde
Commune de PERISSAC**



MODIFICATION N°2 du PLU de PERISSAC

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 29 mai au jeudi 29 juin 2017

RAPPORT, AVIS, ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean Pierre CHARLES
Commissaire Enquêteur
8, rue Yves Delor
33390 – BLAYE

Sommaire

Rapport du Commissaire Enquêteur

I - Généralités :

- 11 – Historique et cadre du projet.
- 12 – Cadre juridique de cette enquête publique.
- 13 – Composition du dossier d'Enquête.
- 14 – Accueil du public

II - Organisation et déroulement de l'enquête :

- 21 - Désignation du commissaire enquêteur.
- 22 - Concertation préalable à la procédure d'enquête.
- 23 - Calendrier des permanences.
- 24 - Visite des lieux.
- 25 - Information du Public.
- 26 - Incidents relevés au cours de l'enquête.
- 27 - Déroulement de l'enquête.
- 28 - Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête.

III – Avis des PPA

IV - Recensement et analyse des observations formulées dans le registre d'enquête et auprès du Commissaire Enquêteur

- 41 - Demandes formulées par écrit.
- 42 - Demandes formulées par courrier électronique
- 43 - Interventions de la presse locale.
- 44 - Interventions en mairie.

V - Conclusions générales sur le projet

Avis et Conclusions du commissaire enquêteur

Liste des pièces jointes :

- Arrêté n°2017-004 du 26 avril 2017 prescrivant l'enquête publique de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Périssac pris par Monsieur le Maire de Périssac
- Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Périssac
- Annonces légales dans la presse locale (4 annonces)
- PV de synthèse des observations du public, du 03 juillet 2017
- Mémoire en Réponse du 17 juillet 2017 de Monsieur le Maire de Périssac

Rapport du Commissaire Enquêteur

I - Généralités :

11 – Historique et cadre du projet.

La commune de Périssac se situe dans le Fronsadais, sensiblement à égale distance de Libourne à l'est et de Saint André de Cubzac à l'ouest.

D'un point de vue topographique, la commune est formée d'une succession de coteaux séparés les uns des autres par des vallons et ruisseaux. L'orientation de ces coteaux est sud-ouest/nord-est.

Le point culminant est 59 mNGF, le point le plus bas est à 10 mNGF ; le relief est globalement assez doux.

De façon très schématique, la partie nord de la commune est très boisée, la partie sud étant quant à elle d'un boisement très morcelé.

La commune de Périssac fait partie de la région agricole du Libournais, et les superficies agricoles sont principalement dédiées à la vigne et les surfaces fourragères. La couverture viticole représente 480 ha, soit près de 40% du territoire.

Les enjeux de développement à Périssac sont de conserver le caractère rural du territoire, en maintenant l'alternance des séquences dans l'occupation des sols ce qui participe au maintien de la biodiversité locale, en proscrivant le mitage de l'espace, en incitant à une bonne intégration paysagère et environnementale du bâti récent et la réhabilitation (ou la destruction) du bâti ancien.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune affiche 3 ambitions :

- Préserver le paysage,
- Se développer de manière pondérée et raisonnée,
- Pérenniser l'image de la commune.

Une large place est donc accordée aux zones agricoles et aux zones naturelles

Le PLU de la Commune de Périssac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juillet 2008.

Une modification n°1 du PLU a été motivée par des difficultés à appliquer le règlement de zone Ne qui prend en compte l'habitat isolé ; cette zone Ne a ainsi été considérablement réduite au profit de la zone N (mutation de plus de 230 ha. Les configurations suivantes ont été prises en compte :

- Parcelles (s) enclavées dans la zone N
- Calage par rapport à une limite parcellaire
- Calage par rapport à une limite de zone.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05 février 2010.

Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, dans le respect des dispositions du PADD, la commune de Périssac souhaite faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- La suppression du secteur Ne,
- L'identification, en zone A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron)
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF),

- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf.LAAAF)

12 – Cadre juridique de cette enquête publique.

L'Enquête Publique ressort des dispositions légales suivantes :

Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants.

Code de l'Urbanisme et notamment l'article L151-1 et suivants.

Délibération du conseil municipal en date du 11 novembre 2015 décidant d'engager la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La décision n°E17000059/33 en date du 06 avril 2017 du président du tribunal administratif de Bordeaux, désignant le commissaire enquêteur.

L'Arrêté 2017-04 de Monsieur le Maire de Périssac du 26 avril 2017 prescrivant l'enquête publique de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Périssac

13 – Composition du dossier d'Enquête.

Le dossier papier à disposition du public en mairie, ainsi que le dossier électronique à disposition du public sur le site de la Communauté de Commune est composé de la sorte :

1 - Rapport de Présentation.

- Rappel réglementation
- Introduction
- Contenu et justification de la modification N° 2
- Evaluation des incidences sur l'environnement de la modification n° 2
- Pièces modifiées

2 - Pièces modifiées

- Plan de zonage et réservations
- Règlement d'urbanisme

3 - Résultat de la notification aux personnes publiques associées

4 - Arrêtés et Délibération

5 - Publicité

6 - Tribunal Administratif

14 – Accueil du public

L'accueil du public s'est déroulé dans de bonnes conditions ; la salle du conseil, en mairie, disponible à chaque permanence a permis une consultation aisée des documents.

Le secrétariat de la mairie de Périssac s'est montré particulièrement disponible et compétent durant toute la durée de l'Enquête Publique.

II - Organisation et déroulement de l'enquête.

21 – Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E17000059/33, en date du 06 avril 2017, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné, pour mener cette enquête, monsieur Jean Pierre CHARLES en qualité de commissaire enquêteur.

22 – Concertation préalable à la procédure d'enquête.

Le mardi 25 avril 2017, j'ai eu un premier contact avec Monsieur le Maire de Périssac qui m'a communiqué les premiers éléments de visibilité sur le dossier. A cette occasion, nous avons arrêté les dates de l'enquête publiques, qui a été calée du lundi 29 mai 2017 au jeudi 29 juin 2017. Les dates de permanence ont également été définies.

Lors de notre entretien du 25 avril, Monsieur le maire m'a présenté les locaux dans lesquelles seraient tenues les permanences (salle du conseil) ; en collaboration avec le personnel de mairie, nous avons défini les modalités de mise à disposition du dossier (liste des documents, paraphes, ...), de mise à disposition de la carte de zonage (affichage) et du registre des observations (présentation, pagination, paraphes), ainsi que des modalités de publicité légale.

Nous avons évoqué la nécessité de mettre le dossier à disposition du public sous forme informatique. La Commune de Périssac, qui ne dispose pas d'un site internet, s'est rapprochée de la « Communauté de Commune du Fronsadais » dont elle fait partie ; celle-ci a fait le nécessaire pour que le dossier d'enquête soit hébergé sur son site www.cdc-fronsadais.com ; la Commune de Périssac, de son côté, a créé une adresse e-mail dédiée à l'enquête : plu.mdp@orange.fr pour recevoir les observations sous forme électronique.

Le dossier informatisé m'a été communiqué par courrier le 28 avril 2017.

Le 23 mai 2017, j'ai pu faire une visite complète de la commune accompagné de deux adjoints, cela m'a permis de bien appréhender les enjeux du dossier.

Le mardi 23 mai 2017, en mairie de Périssac, avec l'équipe communale, nous avons finalisé le contenu du dossier, j'ai paraphé le dossier et le registre d'enquête.

23 – Calendrier des permanences.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du 29 mai 2017 au 29 juin 2017.

Le calendrier des permanences, fixé en accord avec Monsieur le Maire de Périssac a été le suivant :

- Mardi 30 mai 2017, de 09h00 à 12h00
- Mercredi 14 juin 2017, de 09h00 à 12h00
- jeudi 29 juin 2017, de 09h00 à 12h00

24 – Visite des lieux

Lors de la visite terrain du mardi 23 mai, j'ai pu prendre connaissance de la géographie de la commune ; les 23 bâtiments appelés à changer de destination m'ont été présentés. Les motivations pour lesquelles ils ont été retenus ont été précisées.

25 – Information du Public.

Information au moment de l'enquête, information réglementaire

L'information du public a été assurée par voie de presse, avant l'enquête et au début de l'enquête par la parution d'un avis légal dans deux journaux :

- Sud-Ouest, le jeudi 11 mai 2017 et le jeudi 01 juin 2017,
- Le Résistant, le jeudi 11 mai 2017 et le vendredi 01 juin 2017.

Parallèlement, un affichage a été fait en mairie de Périssac et dans le tableau d'information communale devant l'accès aux écoles (et à la mairie). J'ai pu constater que cet affichage est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.

Les publicités légales ont fait référence à la mise à disposition du dossier sur le site internet de la Communauté de Commune du fronsadais, <http://www.cdc-fronsadais.com>, dont Périssac fait partie. La référence du registre électronique a également été citée dans ces publicités : plu.mdp@orange.fr.

26 – Incidents relevés au cours de l’E.P.

Aucun incident n’est noté pendant l’enquête.

27 – Déroulement de l’enquête.

L’enquête s’est déroulée du lundi 29 mai 2017 au lundi 29 juin 2017, dans un climat serein.

Les dates et heures des permanences ont été conformes aux prescriptions de l’arrêté 2017-04 de Monsieur le Maire de Périssac du 26 avril 2017.

Cette enquête a suscité un faible intérêt du public ; 4 publics se sont présentés, 3 observations ont été déposées dans le registre ; deux observations sont relatives à des demandes de constructibilité de parcelles, et une observation est relative à la réhabilitation d’un bâtiment, par ailleurs recensé parmi les 23 dossiers retenus par le projet.

Déroulement des permanences

Tableau récapitulatif des observations

Observation	Public	Page du registre
PERI-01-R	Mme Nicole DUFOSSÉ	2
PERI-02-R	Mme Florence BRUNEAU	3
PERI-03-R	Mr Guy LANDRIT	4

Permanence du 30 mai 2017

1 public s’est présenté :

- Mme Nicole DUFOSSÉ qui a déposé une observation **PERI-01-R**,

Visite de Madame Nicole DUFOSSÉ

Le Public possède des terrains au lieu-dit MASSE, en zone N

Il s’agit des parcelles 177, 178, 179, et 174

Sur ces terrains, il existe une maison (en état de ruine) anciennement à usage d’habitation.

Le Public souhaite connaître les possibilités de réhabilitation de ce bâtiment.

Les parcelles sont en friches, non exploitées. A noter, également, que des habitations existent déjà sur les parcelles voisines.



Commentaire du commissaire enquêteur, et question posée au maitre d'ouvrage dans le Procès-Verbal de synthèse des observations du public :

Considérant la demande de Madame Dufossé, j'ai effectué une visite sur le terrain ; il apparaît que l'ancienne maison d'habitation est réduite à l'état de ruine, quelques pans de murs existent encore, envahis par la végétation. On y voit encore la superstructure d'un puits sur la face avant de la construction.

Considérant le règlement de la zone N, au sens strict, seuls des bâtiments à vocation agricole ou des extensions d'habitations sont autorisés. La réhabilitation d'anciennes maisons d'habitation n'est cependant pas interdite.

Question 1 : Quelles difficultés d'urbanisation cela poserait-il à la commune à considérer une réhabilitation de la ruine implantée sur ce terrain.

Réponse du maitre d'ouvrage dans son mémoire en réponse :

Réponse : Actuellement, nous ne pouvons apporter une réponse sans avoir eu d'avantage d'information juridique.

Analyse et conclusion du commissaire enquêteur.

Les informations apportées par le public semblent crédibles. La commune est en attente « d'information juridique ».

Dans l'attente de ces informations, j'émet un avis favorable à la reconstruction de ce bâtiment à usage d'habitation, sauf information juridique contraire par les services de l'Etat.

Permanence du Mercredi 14 juin 2017.

2 publics se sont présentés :

- Madame Florence BRUNEAU qui a déposé une observation PERI-02-R,
- Monsieur Jean Michel AMMON qui n'a pas déposé d'observation

Visite de Mme Florence BRUNEAU

Mme Bruneau possède la parcelle 15, située en zone N, actuellement plantée en vigne. L'exploitation de cette parcelle de vigne est problématique, notamment lors des traitements, du fait de son environnement composé de parcelles dédiées à l'habitation (ces habitations sont également toutes situées en zone N).

Mme Bruneau souhaite reconvertir cette parcelle et la vendre en terrain à bâtir.

Elle dit avoir l'intention de créer une autre parcelle de vigne ailleurs pour compenser la perte d'exploitation liée à la reconversion de la parcelle 15.



Commentaire et analyse du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone N interdit la construction de bâtiments à usage d'habitation. Pour que cela devienne possible, il serait nécessaire de reclasser le terrain en zone U, reclassement non envisagé dans le projet de modification N°2 du PLU. Une révision future du PLU pourrait intégrer un tel reclassement au vu du nombre important d'habitations dans la zone.

Conclusion du commissaire enquêteur

Porté à connaissance

Visite de Monsieur Jean Michel AMMON

Monsieur Jean Michel Ammon réside au lieu-dit « Normandin », parcelle 337, et souhaite connaître le contenu du dossier de modification (disparition de la zone Ne) ; par ailleurs, il souhaite connaître les conditions d'extension du bâti existant.

Ces informations lui sont communiquées.

Monsieur Ammon ne dépose pas d'observation au registre.

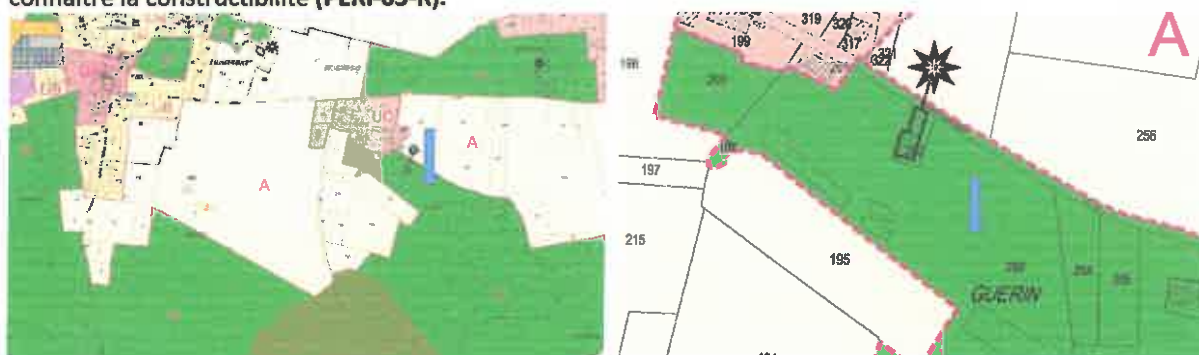
Permanence du Mercredi 29 juin 2017.

1 public s'est présenté :

- Monsieur Guy LANDRIT qui a déposé une observation **PERI-03-R**,

Visite de Monsieur Guy LANDRIT

Monsieur Landrit possède un grand terrain (parcelle 289) au lieu-dit « Guérin », en zone N ; il souhaite en connaître la constructibilité (**PERI-03-R**).



Commentaire et analyse du commissaire enquêteur

Un bâtiment agricole est construit sur ce terrain, et fait l'objet de la fiche N°19 traitée dans le cadre du projet de modification N°2 du PLU. Il est donc admis que ce bâtiment puisse changer de destination au profit d'un bâtiment à usage d'habitation. Reste à définir si tout ou partie du terrain sera associé à ce projet.

Conclusion du commissaire enquêteur

Porté à connaissance

28 – Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête.

Le 29 juin 2017, dernier jour de l'enquête, celle-ci a été déclarée close par le commissaire enquêteur.

Le registre a été fermé à 24h00 L'ensemble du dossier a été archivé en mairie de Périssac.

Je note trois observations déposées par le public, dont :

- 3 (trois) observations notées dans le registre,
- 0 (zéro) observation transmise par lettre,
- 0 (zéro) observation transmise par courrier électronique.

Le contenu des trois observations a alimenté le « Procès-Verbal de synthèse des Observations du Public » dans lequel 2 questionnements ont été adressés à Monsieur le Maire de Périssac, Maître d'Ouvrage du projet ; un questionnement est directement issu des observations du Public. Le second est relatif à l'évolution démographique de la commune en regard de la réduction sensible du nombre de bâtiments retenus pour changement de destination (le premier projet avait été rejeté par certaines PPA).

Ce PV a été remis à Monsieur le Maire de Périssac, en mairie, le lundi 03 juillet 2017 à 09h00. Le PV est annexé au présent document.

Le mémoire en réponse en date du 17 juillet 2017 est annexé au présent document.

III – Avis des P.P.A.

Le dossier de projet de PLU a été transmis aux PPA le 18 mai 2016. Une seconde présentation a été effectuée le 17 janvier 2017, après reprise du dossier, et notamment une forte réduction du nombre de bâtiments agricoles destinés à changer de destination, pour devenir des bâtiments à usage d'habitation.

Les PPA sollicitées ont été les suivants

- Préfecture de la Gironde (secrétariat de la CDPENAF),
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCI),
- Monsieur le Sous-Préfet de Libourne,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- Chambre d'Agriculture de la Gironde,
- Institut National Appellation d'Origine (INAO),
- Conseil Régional d'Aquitaine,
- Monsieur le Préfet, Dir. Relations avec les Collectivités Territoriales,
- Pôle Territorial du Grand Libournais, SCOT du Grand Libournais,
- Le Conseil Départemental de la Gironde,
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la région Aquitaine.

Consultation des PPA du 18 mai 2016

INAO

Certains des 66 bâtiments listés (qui pourraient changer de destination) pourraient compromettre l'activité agricole : ils sont manifestement encore aujourd'hui en utilisation agricole (hangars, abris, chais, parfois de construction récente) ; leur changement de destination semble donc inenvisageable et ne ferait que contribuer au mitage de l'espace agricole.

Une augmentation de 66 nouvelles construction à usage d'habitation augmenterait sérieusement les capacités d'accueil du PLU

L'INAO émet un avis défavorable.

Chambre d'agriculture

Le changement de destination de 66 bâtiments pourrait provoquer de graves dysfonctionnements dans la commune (réseaux, voiries, etc...)

Certains bâtiments à ossature métallique seraient difficilement reconvertisibles

La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable

Conseil départemental

Demande la redéfinition des marges de recul de part et d'autre de la voirie, et rappelle les normes en vigueur, avec possibilités de dérogations :

- routes départementales de 2° catégorie, RD 10 et 18, 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres,
- routes départementales de 2° catégorie, RD 10^E2, 128, 133, 737, 10 mètres de l'axe pour l'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres ;

Souhaite l'ajout de règles d'accès sur routes départementales (article 3 des zones A et N) hors agglomération :

- Consultation du centre Routier Départemental pour tout nouvel accès,
- Ces accès pourraient être refusés en cas de problème de sécurité.

Concernant l'activité agricole, elle ne doit pas être compromise par le changement de destination, et il est préconisé l'existence de zones tampons par rapport à l'habitat pour éviter tout problème d'utilisation de produits phytosanitaires.

CCI LIBOURNE

Il est demandé d'observer finalement l'impact réel de la modification au fil des années, quitte à revoir si les effets sur les constructions devraient être plus importants.

DDTM

L'ambition relative au changement de destination de 66 bâtiments semble de nature à modifier sensiblement les orientations démographiques de la commune. La procédure de modification utilisée pourrait ne pas être appropriée.

Il est également précisé la nécessité que les règlements de zones précisent les zones d'implantation des bâtiments nouveaux, leur hauteur, leur emprise et densité ; l'emprise maximale par unité foncière (article 9) n'est pas fixée ce qui ne permet pas de fixer la densité des constructions.

Communauté de Commune du Cubzaguais

La Communauté de Commune du Cubzaguais émet un avis favorable

Consultation des PPA du 17 janvier 2017

INAO

L'INAO avait donné un avis défavorable au premier projet présenté le 18 mai 2016.

Une réunion de concertation organisée par la Mairie le 14 novembre 2016 a permis de réduire sensiblement le nombre de bâtiments agricoles destinés à changer de destination : il est passé de 66 à 23 avec un potentiel de réalisation d'environ ¼, soit une prévision 6 nouvelles constructions à usage d'habitation.

L'INAO qui déclare rester attentif aux futurs projets de réhabilitation ne s'oppose pas au projet dans la nouvelle version

CDPENAF

Emet un avis favorable sur la modification du règlement des zones A et N en recommandant d'encadrer l'emprise des piscines.

Rappelle qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination, sous réserve que ces projet de compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Emet un avis favorable assorti des observations ci-dessus.

IV – Recensement et analyse des observations formulées dans le registre d'enquête et auprès du commissaire enquêteur.

41 – Demandes formulées par écrit

Aucune observation n'a été adressée au commissaire enquêteur par courrier.

42 – Demandes formulées par courrier électronique

Aucune observation n'a été adressée au commissaire enquêteur par courriel via l'adresse ouverte par la Mairie.

43 – Interventions de la presse locale

Néant à l'exception de la publicité obligatoire.

44 – Interventions en mairie

Quatre publics se sont présentés, trois observations ont été inscrites dans le registre (voir le traitement au § 27 ci-dessus.

V – conclusions générales sur le projet

Rappel : Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, dans le respect des dispositions du PADD, la commune de Périssac souhaite faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- La suppression du secteur Ne,
- L'identification, en zone A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron)
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF),
- La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF)

L'impact de la modification N°2 sur les règlements de zonage

L'objet de cette modification n'est pas de renforcer les zones « U », mais bien de permettre l'aménagement des parcelles déjà construites et ainsi de prendre en compte des évolutions normales de nos modes de vie ; l'attrait des piscines, par exemple, suscite des demandes fréquentes d'aménagements de la part des administrés.

Pour éviter des dérives dans ce domaine, notons la réponse de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui attire l'attention sur sa volonté de limiter une emprise au sol des piscines à 80 m².

Par ailleurs, il faut noter que la suppression de la zone Ne se traduit par une répartition logique et harmonieuse des terrains concernés vers les zones N et A.

Réhabilitation des bâtiments agricoles désaffectés.

Le tissu des exploitations agricoles ayant évolué, un certain nombre de bâtiments ne sont plus actuellement utilisés, ni entretenus.

Quand il a semblé pertinent de réhabiliter certains de ces bâtiments pour les faire évoluer vers l'habitat, un premier projet a permis d'en recenser 66, plus ou moins disséminés dans la commune.

Les premières réponses des PPA ont mis en évidence une surabondance de cas ; une analyse concertée avec la commune a permis de retenir seulement 23 de ces bâtiments. Les bâtiments écartés l'ont été pour des raisons telles que :

- Bâtiments toujours utilisés dans le cadre d'une exploitation,
- Structure de bâtiment non adaptée à un changement de destination,
- Risques de renforcement du mitage de l'espace agricole,
- ...

La démarche entreprise, par la restauration d'un certain nombre de « ruines » toujours désagréables à la vue, améliorera sensiblement l'intégration des bâtiments concernés dans le paysage de la commune, et donc la qualité paysagère globale de la commune

Aspect comptable des perspectives de logements nouveaux dans la commune

Dans leur analyse, les PPA ont cité un risque d'explosion démographique de la commune par rapport aux ambitions citées dans la PLU, position que je partage.

La réduction du nombre de changement de destination des bâtiments agricoles cités ci-dessus contribue à limiter le nombre de nouveaux logements dans la commune.

Dans mon PV des observations, j'ai interrogé Monsieur le Maire à ce sujet :

Le questionnement du Commissaire Enquêteur :

La Commune avait initialement envisagé le changement de destination de 66 bâtiments à vocation agricole, pour les destiner à des bâtiments à usage d'habitation. Une première sollicitation des PPA a généré une demande de réduction du nombre de projets ; il a été finalement retenu 23 projets, détaillés dans le dossier, ce qui réduit sensiblement les ambitions de la commune.

Question 2 : Avez-vous, à ce jour, de la visibilité sur le niveau d'atteinte des objectifs d'évolution démographique de la commune, tels qu'ils ont été exprimés dans le PLU actuellement vigueur ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Réponse : La visibilité démographique de notre PLU est atteinte, il était prévu en 2015, 1 150 habitants, ils sont dépassés aujourd'hui 1 194.

Ces éléments de réponse me confortent dans mon adhésion à la position exprimée par les PPA.

L'impact sur l'environnement, et la préservation des milieux naturels.

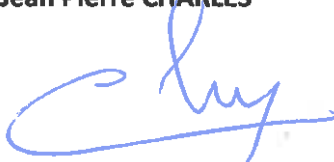
Du fait que les contours des zones « U » n'aient pas évolué, la préservation des espaces Naturels et Agricoles s'en trouve respectée. La vigilance sera de mise lors de l'examen des demandes de changement de destination des 23 bâtiments agricoles retenus.

Réponses des PPA

Les réponses des PPA sont riches en commentaires et remarques ; des demandes spécifiques sont formulées. Il est nécessaire que **tous ces éléments soient analysés point par point pour prise en compte dans le dossier final de modification N°2 du PLU.**

Ceci constitue mon rapport concernant l'enquête publique sur le projet de modification N°2 du PLU de la commune de Périssac. Mes conclusions font l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

Fait à BLAYE, le 19 juillet 2017
Le Commissaire Enquêteur,
Jean Pierre CHARLES



**Département de la Gironde
Commune de PERISSAC**

Modification N°2 du PLU de PERISSAC

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 29 mai au jeudi 29 juin 2017

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean Pierre CHARLES
Commissaire Enquêteur
8, rue Yves Delor
33390 – BLAYE

L'enquête publique relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Périssac a été prescrite par un arrêté Communal 2017-004 du 26 avril 2017. Elle s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du 29 mai 2017 jusqu'au 29 juin 2017 inclus. Durant cette période, trois permanences ont été assurées en mairie de Périssac.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté Communal 2017-004 du 26 avril 2017.

L'information du public a été effectuée de manière régulière et satisfaisante. Les dispositions ont été prises pour que le public puisse prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête, être informé et faire part de ses observations dans de bonnes conditions.

Cette enquête a suscité un faible intérêt de la part de la population, puisque seulement 04 publics se sont présentés ; ils ont déposé 03 observations dans le registre, toutes relatives à l'urbanisation de la commune.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Analyse des observations.

Les observations formulées durant l'enquête, toutes portées par écrit sur le registre, ont été examinées puis référencées dans le Procès-Verbal des observations du public, transmis en main propre le lundi 03 juillet 2017 au maître d'ouvrage du projet, Monsieur Jean Pierre BARET, Maire de Périssac avec mes propres interrogations.

Des réponses globalement satisfaisantes ont été apportées dans le Mémoire en Réponse, par courrier en date du 17 juillet 2017.

Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

L'étude du dossier et la visite sur le terrain, ainsi que mes divers entretiens, m'ont permis d'appréhender les enjeux du projet.

Considérant que :

- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté Communal 2017-004 du 26 avril 2017 prescrivant « l'enquête publique dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de PERISSAC », aucun écart n'a été constaté,
- L'information du public a été, en tous points, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les commentaires émis par les PPA devront être analysés, pour en tirer les conclusions qui peuvent être pour certaines de nature à préciser des dispositions présentées dans le dossier
- La commune a réalisé une analyse détaillée des bâtiments agricole désaffectés pouvant changer de destination au profit de logements, commerces ou bureaux (cf. LAAAF) ; une analyse au cas par cas a ensuite permis de retenir les 23 dossiers les plus pertinents et réalistes,
- Les terrains labellisés AOC n'ont pas été affectés,
- Le risque de mitage de l'espace agricole a été pris en compte dans les études réalisées ; le mitage a ainsi pu être évité,
- Les règlements N et A ont été réexaminés et modifiés pour pouvoir autoriser des extensions et annexes de constructions à usage d'habitation et permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles,

- Les diverses modifications des règlements de zonage n'ont donné lieu à aucune observation de la part du public,
- Le bilan comptable des perspectives de logements nouveaux à l'horizon 2025, en accord avec le changement de destination reste modeste et compatible avec le PLU en vigueur (bien que les objectifs initiaux de ce PLU soient déjà atteints),
- Le projet ne remet pas en cause la qualité environnementale de la commune, il respecte la volonté de limiter au maximum la consommation des espaces Naturels et Agricoles.

Pour les raisons susdites,

Je soussigné Jean-Pierre CHARLES, Commissaire Enquêteur, donne un **avis favorable** au projet de modification N°2 du PLU de la commune de Périssac.

Fait à BLAYE, le 19 juillet 2017
Le Commissaire Enquêteur,
Jean Pierre CHARLES



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTES DU MAIRE N° 2017-0071**COMMUNE DE PERISSAC (GIRONDE)****Prescrivant l'enquête publique dans le cadre de la modification du
Plan Local d'Urbanisme de PERISSAC**

Le Maire de la Commune de PERISSAC (Gironde),

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, R151-2 et suivants et R153-1 et suivants,
- Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu l'ordonnance en date du 06/04/2017 de le M. le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant M. Jean-Pierre CHARLES demeurant à 8 Rue Yves Delor, BLAYE (33390) en qualité de Commissaire-Enquêteur,

ARRETE

- ARTICLE 1 –** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, pour une durée de **31 jours à compter du 29 mai 2017**.
- ARTICLE 2 –** Monsieur Jean-Pierre CHARLES, ingénieur EDF retraité, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.
- ARTICLE 3 –** Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur sera déposé à la mairie pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du **29 mai 2017 au 29 juin 2017**.
- ARTICLE 4 –** Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie le **mardi 30 mai 2017, le mercredi 14 juin 2017, le jeudi 29 juin de 09 heures à 12 heures**.
- ARTICLE 5 –** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Lesdits rapports et conclusions pourront être consultés par le public en mairie.
- ARTICLE 6 –** Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire au Préfet de BORDEAUX ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX.
- ARTICLE 7 –** Un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

.../...

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- ⇒ Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- ⇒ Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Une copie du présent arrêté sera notifiée au Commissaire Enquêteur, et transmise au Préfet de la Gironde.

A PERISSAC, LE 26 avril 2017

**LE MAIRE,
J.P. BARET,**



MAIRIE DE PÉRISSAC



9 avenue des Ecoles
33240 PÉRISSAC

Gironde

Tél : 05 57 74 31 03

Fax : 05 57 74 43 17

E-mail : mdperissac@wanadoo.fr

PÉRISSAC, le 12 mai 2017

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

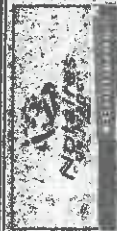
Je soussigné, Monsieur Jean-Pierre BARET, Maire de PÉRISSAC, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête publique concernant la modification n°2 du PLU, à compter du 11 mai 2017 jusqu’au 29 juin 2017 inclus, à la Mairie et selon les usages habituels utilisés dans la commune.

Fait en Mairie de PÉRISSAC,

Le Maire,

J.-P. BARET





VENTE AUX ENCHERES du 29 Juin 2017 à 14h30

Dépôt des chèques de consignation à 14h00

En l'Office notarial de Maître Damien NONY, 9 rue Saint Jean à COUTRAS (33230)

www.immobiliernotaires.fr

COUTRAS - 33230 - 131 ter lieu dit Les Grands Fols

Maison d'habitation résente, de plain-pied, de 125 m² habitables environ, sur 1 082 m² de terrain - Libré

5 pièces principales, grand séjour de 65 m², 4 chambres, garage de 15 m²

Menuiseries PVC et bois, volets roulants et portail électrique.

Bon état général

Cadastree section ZS n°524

Classe énergie D

Mise à prix : 120 000€

Consignation : 24 000€

Ventes les 09/06 de 13h30 à 15h00, 13/06 de 13h00 à 15h30 et 21/06 de 11h00 à 12h30

Renseignements 05 56 44 53 41 / 06 15 05 08 43

Me Damien NONY - Notaire à COUTRAS - 05 57 49 03 88

Cahier des charges consultable en l'étude

VENTE AUX ENCHERES

Salle des Ventes - 4, rue Georges-Brassens

ZA - 33240 PEUJARD - Sortie A10-39B

SAMEDI 3 JUIN 2017

VENTE JUDICIAIRE

VENTE A 10 HEURES : CITROEN XM 06/96 GO - BMW 04/82 ESS - RENAULT SCENIC II 03/04 GO - MG CABRIOLET 04/99 ESS - PEUGEOT 106 05/97 ESS - NISSAN NV 200 03/12 GO - NISSAN MURANO 12/08 ESS - RENAULT KANGOO 05/00 ESS - UN PETRIN - MATERIEL ELECTROPORTATIF - MEUBLES - ECRANS PLATS - CANAPE - ORDINATEURS - TABLES - CHAISES - LIVRES - OBJETS PUBLICITAIRES en palettes dont VERRES, MUGS, CHOSES, CENDRIERS - EXPO : 9 heures

SELARL TGGV - 13, avenue du Parc des Sports à Libourne : Frais légaux 14,40 % TTC

Détails et photos sur <http://www.guignard-huissier-33.com>

Renseignements divers au 06 73 37 63 91

COMMUNE DE PERISSAC AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 26 avril 2017, le maire de la commune de PERISSAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PERISSAC.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre CHARLES, domicilié 8 Rue Yves Delor 33390 BLAYE, a été désigné comme commissaire-enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif de BORDEAUX.

L'enquête se déroulera à la mairie du 29/05/2017 au 29/06/2017 aux jours et heures habituels d'ouverture de 9h00 à 12h30, ainsi que les samedis de 9h à 11h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ainsi qu'à l'adresse mail de la commune plu.mdp@orange.fr. Elles pourront également être adressées par écrit à la mairie de PERISSAC à l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur.

A noter que le dossier sera consultable dans son intégralité sur le site de la communauté de communes <http://www.cdc-fonsseas.com>

Le commissaire-enquêteur cessera ses fonctions aux dates et horaires suivants :

- le mardi 30 mai 2017, mercredi 14 juin 2017, jeudi 29 juin 2017 de 09 heures à 12 heures.

Le rapport du commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie, un mois après la clôture de l'Enquête Publique.

Paul PERISSAC, le 11 mai 2017

Le Maire, Jean-Pierre BARET

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LIBOURNE

Par jugement en date du 22 Mai 2017, le Tribunal de Grande Instance de Libourne a prononcé la conversion de la procédure de sauvegarde judiciaire de SCI LES HAUTS DE MACAY - 8 route de Lanson 33710 SA-MONAC.

Liquidateur : Maître HIROU, 67 Boulevard Aristide Briand 33500 Libourne

Le greffier.

KINE VERLAINE

SOCIETE CIVILE DE MOYENS

Capital: 300,00 Euros

TALENCE (33400), 1, rue Paul

Verlaïne

RECTIFICATIF

Suite à la publication de l'avis de constitution effectuée dans le journal Le Résistant en date du 11 mai 2017, il a lieu de rectifier le paragraphe «Gérant» comme suit
Au lieu de lire : Monsieur Jérôme BERTET, Madame Myriam ASAD, et Monsieur Je-

X-CLOUD

SAS au capital de 10000,00

Euros

CARREFF
avocat

AVIS D'ENQUETE-PUBLIQUE

Plan pluriannuel de gestion du bassin versant de la Vignague

Une enquête publique est prescrite du lundi 19 juin 2017 au jeudi 20 juillet 2017 inclus, afin de recueillir l'avis du public sur le projet de plan pluriannuel de gestion du bassin versant de la Vignague sur vingt-deux communes.

Département de la Gironde, communes de Blismen, Castelviel, Caumont, Gazeuil, Saint-Cyran, Gornac, Mauriac, Morzeas, Saint-André-du-Bois, Saint-Antoine-du-Queyrol, Saint-Bris, Saint-Exupéry, Saint-Félix-de-Foncaude, Saint-Hilaire-du-Bois, Saint-Laud, Saint-Martin-du-Plan, Saint-Martin, Saint-Martin-du-Puy, Saint-Sulpice-de-Pommiers, Sainte-Foy-la-Longue, Sauveterre-de-Guyenne et Scillac.

L'enquête est préalable à la déclaration d'intérêt général de ce plan pluriannuel de gestion au titre de l'article L214-4 du code de l'environnement.

Le responsable du projet est le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre deux Mers (SMER EDM), dont le siège social est au 10 rue de l'Hôpital, 33420 Rauzan, tel. 05 57 84 89 54.

Le bureau technique est quant à lui situé au 11 avenue du 8 mai 1945 à Branne (33420). Le dossier, comprenant une demande de déclaration d'intérêt Générale et le PRG (Plan Pluriannuel de Gestion), sera mis à la disposition du public dans les mairies de Rauzan, Saint-Exupéry et Sauveterre-de-Guyenne qui pourront en prendre connaissance et inscrire ses observations sur les registres d'enquêtes publics à cet effet.

Le dossier d'annulation de la procédure de sauvegarde judiciaire de SCI LES HAUTS DE MACAY - 8 route de Lanson 33710 SA-MONAC.

Le Résistant 1^{er} juin 2017

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 26 avril 2017, le maire de la commune de Pénissac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Pénissac.

A. de la part de M. Jean-Pierre CHAMPEL, domicilié à : rue Yves-Doré, 93300 Bleye, 3 bis, désigné comme commissaire-enquêteur par arrêté du maire de Pénissac.

L'enquête se déroulera le mardi 23 juin 2017, au local 2017 aux heures et heures habituelles d'ouverture de 9h à 12h 30, ainsi que les samedis de 9h à 12h 30. Pendant cette durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé au local d'urbanisme ou par mail de la commune : plu.mdp@orange.fr elles pourront également être adressées par écrit à la mairie de Pénissac à l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur.

Au-delà que le dossier sera consultable dans son inscription sur le site de la Communauté de Communes : <http://www.ccs-foissadale.com>.

La commissaire-enquêteur recevra en mairie, aux dates et horaires suivants : le mardi 30 mai 2017, mercredi 1er juin 2017, jeudi 29 juin 2017 de 9h à 12h 30 heures.

Le rapport du commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie, un mois après la clôture de l'enquête publique.

Rue de Pénissac, 16, 93300 Bleye
Le Maire, Jean-Pierre Champele

MYSTÉRIEUSE BÉCASSE



QUE VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX ET LIREZ VOTRE LIBRAIRIE

ÉDITIONS SUD OUEST
WWW.EDITIONS-SUD-OUTEST.COM

28,50 €

D'UN BOURG A L'AUTRE

Les marchés nocturnes reviennent

LES PEINTURES Dernain, à partir de 18 heures, sur la place de l'église, aura lieu le premier marché nocturne de la saison, organisé par le comité des fêtes. Les visiteurs pourront se restaurer sur place (ou à emporter) avec de nombreux exposants qui proposeront leurs produits gourmands, du sucre au salé sans oublier les vins. Des tables et des chaises seront installées pour déguster des spécialités locales ou plus exotiques. Le comité des fêtes ne déroge pas à l'organisation de ces marchés attractifs, qui rassemblent et animent le territoire, valent leur savoir-faire et leurs valeurs, grâce aux producteurs et aux artisans locaux qui travaillent.

Concert pour les enfants

Le Comité des Fêtes de Pénissac organise, en partenariat avec le département de la Gironde (Jedea) et l'association d'artistes de la région, un concert gratuit pour les enfants de 15 heures, la troupe Cordell-Melbel chantera Disney avec la présence exceptionnelle de Minnie et Mickey. Gratuit pour les enfants - 2 € pour les adultes - au profit des écoles de Coutras.

Conseil municipal

CHAMPELLE Le Conseil municipal de Champeille se réunit ce soir à 18 h 45 à la mairie.

CAMPS-SUR-L'ISLE

Un atelier zumba apprécié des enfants



Karine Menzato, animatrice chorégraphie avec les enfants. PHOTOK.P

Les temps d'activités périscolaires (TAP), mis en place dès la rentrée 2013 n'arrêtent pas de faire un « tabac » tant par leur qualité que par le renouvellement régulier des activités, sportives, culturelles et artistiques. Depuis début mai, malgré les nombreux jours fériés, tous les lundis de 15 h 30 à 16 h 30, les élèves restent au temps d'activités périscolaires (TAP) se déplacent dans la salle pluriactivités afin de pratiquer une activité physique ou les élèves se défoulent au rythme de leur musique préférée.

Les séances de zumba dispensées par Karine Menzato, professeure de danse, connaissent un grand succès auprès des classes de MS à CM2 car elles comportent des mouvements adaptés aux enfants, basés

sur la chorégraphie zumba originale avec juste une simplification des pas. Cet atelier leur permet de mener une vie saine et incite les enfants à pratiquer des activités physiques sans effort en les rendant amusantes. Les cours comportent des éléments essentiels pour le développement des enfants, tels que l'autorité, le respect des autres, le travail en équipe, la confiance en soi, l'estime de soi, le goût de l'effort, la mémoire, la créativité, la coordination et les connaissances culturelles.

Pour les 18 jeunes de ce groupe, l'objectif des dernières séances, sera d'apprendre une chorégraphie de leur choix afin de l'intégrer au spectacle de la fête des TAP en juin.

Karine Poullain

S.O. 1^{er} juin 2017

le Résistant 17 mai 2017

HITANAC (33/00), 129, avenue de 1 1991
Et Monsieur Jérôme DROUOT, demeurant
à BORDEAUX (33000), 2, rue Saint-Océlie
La Société sera immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de BOR-
DEAUX

AVIS DE PARUTION

Les fondateurs et adhérents de l'asso-
ciation Caisse d'Entraide de GT Logistics
sont convoqués en assemblée générale
annuelle le lundi 28 juin 2017 à 10h00 au
siège de l'association 66 quai Français à
BASSENS (33530) à l'effet de délibérer et
statuer sur l'ordre du jour suivant
- Arrêté des comptes de l'exercice 2016
- Rapport moral et financier
- Fixation du montant de la cotisation et aug-
mentation des primes et indemnités
- Plan de Communication aux adhérents
- Modification du Règlement intérieur An-
nexé n°1
- Questions diverses
Il est rappelé que conformément à l'article
10 des statuts, les décisions des assen-
blées générales sont prises à la majorité
des membres présents

Pour avis
Le Président

LAFON

Société par actions simplifiée
au capital de 10.000.000 €
Siège Social : 44, avenue Lucien
Victor Meunier 33530 BASSENS
RCS BORDEAUX 389 749 045

AVIS DE MODIFICATIONS

Aux termes des décisions de l'associé
unique en date du 1er mai 2017, il a été pris
acte de la démission de Monsieur Emma-
nuel CUPRY de ses fonctions de Directeur
Général à compter du 1er mai 2017, sans
pouvoir à son remplacement. Modification
sera faite au Registre du Commerce et des
Sociétés de Bordeaux

Pour avis

COMMUNE DE ST ROMAIN LA VIRVEE

Prescription de la révision du plan local d'urbanisme

Par délibération en date du 10 avril 2017, le conseil municipal a décidé de prescrire la
révision du plan local d'urbanisme, à des fins objectives et préventives ainsi que les modalités
de concertation

Cette décision sera affichée en mairie pour une durée de 1 mois

Cette délibération ainsi que les pièces constitutives peuvent être consultées en mairie et
en sous-préfecture

ACM HOLDING

Société par actions simplifiée
Siège social : 482 route
de la simone 33750 NERIGEAN
Capital de : 60 000 €
RCS Libourne : 818 672 834

Aux termes du procès-verbal de l'assem-
blée générale extraordinaire en date du
20/04/2017 il a été décidé d'élire, à
compter du 20/04/2017, l'objet social aux
activités suivantes

L'exploitation directe ou autrement d'ac-
tivités de conduite et réalisation de travaux
dans les domaines du bâtiment, travaux
publiques et agricoles

Opérations d'intermédiation, de com-
missions d'affaires, l'achat, la location, la
revente de matériels visés au premier al-
inéa, mais aussi de tous engins et de tous
véhicules à moteur

L'organisation de manifestations éven-
mentielles

Les statuts ont été modifiés en consé-
quence

Mention sera faite au RCS de Libourne

Pour avis
La Présidente

SASU LA BOHEME

Auberge des Officiers
Chadelle 33390 BLAYE
SIREN 325 318 249 RCS
LIBOURNE

MODIFICATION ORGANES DE DIRECTION

Par SSP du 26 avril 2017, l'arrangement du
Président démission de Mme Johanne RO-
BERT-DESJARDINS, Clotilde transmittant à Blaye
Nominations de la SASU LA BOHEME POIS-
SONNE 32 rue St Colomb 33000 BOR-
DEAUX immatriculée au RCS de Bordeaux
sous le numéro 813 096 363

Démission de la SASU sans remplacement de
la SASU LA BOHEME POISSONNE 32 rue St
Colombe 33000 BORDEAUX immatriculée
au RCS de Bordeaux sous le numéro 813
096 363

Nomination à la présidence de la SASU LA
BOHEME POISSONNE en date du 26 avril
2017

TIQUEVAH

SARL au capital de 100 €
Siège social : 11a Cabane 33950
LES SALLES DE CASTILLON
791 271 224 RCS de LIBOURNE

Le 30/12/2016, l'AGE a décidé de nommer
Gérant Monsieur René BELLENE, demeu-
rant 87 Avenue Jeanne d'Arc, Bat. 9 - Poste
934, 33620 FLOIRAC en remplacement de
Madame Marie-Louise LOPES
Mention au RCS de LIBOURNE

COMMUNE DE PERISSAC AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 26 avril 2017, le maire de la commune de PERISSAC a autorisé
l'ouverture d'enquête publique portant sur le dossier de modification n°2 du plan local
d'urbanisme de PERISSAC

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre CHARLES, domicilié à Rue Yves Dabot 33980 BLAYE,
a été désigné comme commissaire-enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif
de BORDEAUX

L'enquête se déroulera à la mairie du 29/05/2017 au 29/06/2017 aux jours et heures
habituels d'ouverture de 9h00 à 12h30, ainsi qu'aux samedi de 9h à 11h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°2 du Plan
Local d'Urbanisme peuvent être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie
ainsi qu'à l'adresse mail de la commune : plu.mdp@orange.fr Elles pourront également être
adressées par courrier à la mairie de PERISSAC à l'attention du Maire Commissaire-Enquêteur

A noter que le dossier sera consultable dans son intégralité sur le site de la communauté
de communes : <http://www.cdc-frontradais.com>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie aux dates et horaires suivants
le mardi 30 mai 2017, mercredi 31 mai 2017, jeudi 01 juin 2017 de 9 heures à 12 heures

Le rapport du commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie un
mois après la clôture de l'enquête publique

Fait à PERISSAC, le 14 mai 2017

Le Maire, Jean-Pierre BARET

AVIS DE DISSOLUTION

Dénomination sociale : GTS CONSEIL
TRANSFORMATION STRATEGIE
Forme : SARL en liquidation
Siège social : 50, route des Ecoles 33970
FARGUES SAINT-HILAIRE
Capital social : 7 622 45 Euros
Numéro SIREN : 421 365 659 RCS BOR-
DEAUX

Aux termes d'une délibération de l'assem-
blée générale mixte ordinaire extraordinaire
en date du 31 mars 2017, la collectivité des
associés a décidé la dissolution anticipée de
la société à compter du 31 décembre 2016

La mise en liquidation amiable, Monsieur
Joseph MARTIN, demeurant 25 Chemin de
la Roche 33870 VITRAC a été nommé en
qualité de liquidateur. Les pouvoirs les
plus étendus pour terminer les opérations
sociales en cours, réaliser l'actif, acquitter
le passif lui ont été conférés. Le siège de
liquidation est fixé au 50 Route des Ecoles

33870 FARGUES SAINT-HILAIRE, au même titre
que liquidateur et co-gérant

Mention sera faite au RCS de BORDEAUX

Pour avis et mention

Monsieur Joseph MARTIN

Liquidateur

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en
date du 08/05/2017, il a été constitué une
SASU à capital variable ayant les caracté-
ristiques suivantes

Dénomination : EUROFRANCE EXPORT

Objet social : AGENCE IMPORT EXPORT

Siège social : 11 RUE GALIN 33100 BOR-
DEAUX

Capital minimum : 100 €

Capital initial : 100 €

Capital maximum : 100 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatri-
culation au RCS de BORDEAUX

Président : Monsieur SIGSIC EDOUARD

demeurant 88 avenue du bon air 33700
MÉRIGNAC

Admission aux assemblées et droits de
votes : Tout associé peut participer aux as-
semblées sur justification de son identité et
de l'inscription en compte de ses actions

Chaque associé dispose autant de voix qu'il
possède ou représente d'actions

Clauses d'agrément : Les actions sont li-
brement cessibles, après approbation d'un
quorum préalable, après accord du président de la
société

5656

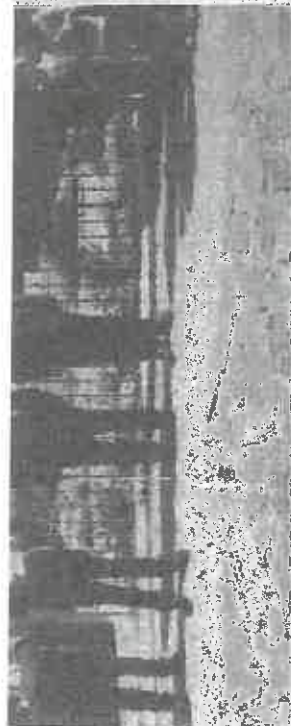
lundi 8 mai. Durant cette commémoration, le lieutenant Michel Laurans a remis une médaille pour la commémoration de la guerre d'Algérie à Michel Peyrat. L'harmonie castillonnaise et les enfants de la chorale de l'école primaire ont interprété « La Marseillaise ». Le maire de la commune Jacques Breillat a salué leur présence en ce jour féné. Avant l'invitation au port de l'amitié qui suit la remise de gerbes, Noël Courrian, très jeune porte-drapeau a reçu les félicitations.



Remise de médaille à Michel Peyrat. PHOTO SOPHIE BEZANGER

Deux médailles d'honneur

SAINT-FOY-LA-GRANDE Christophe Chalarid, maire de Sainte-Foy-La-Grande, Didier Teyssandier, maire de Pineuill, en présence des enfants des écoles, ont remis la médaille d'honneur de la Fédération nationale Maginot, échelon argent à Daniel Jourdain et Jean-Pierre Peyrat, respectivement vice-président et président de la section Aquif (Association des combattants de l'union française). Cette commémoration s'est conclue à la salle Paul-Bert par



Christophe Chalarid, Didier Teyssandier, Daniel Jourdain et Jean-Pierre Peyrat. PHOTO JCF

un vin d'honneur offert par la municipalité.

Didier Railh honoré

SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH La cérémonie du 8 mai a été célébrée à Saint-Antoine de Breuilh. Thierry Héritier, adjoint au maire de la commune, a déposé une gerbe au monument aux morts en compagnie de Jean-Pierre Rakinski, président de

la section locale des anciens combattants. Après la lecture de la lettre du ministre des anciens combattants, ce dernier en a profité pour décorer un membre de sa section, Didier Railh, de la médaille du titre de reconnaissance de la Nation pour ses rendus en Afrique du Nord. Puis les enfants de l'école Pierre Tillier ont entonné « Le Chant des partisans » et « La Marseillaise ». Le devoir de mémoire a été maintenu.



Deuxième en partant de la gauche, Didier Railh avec les officiels.

PHOTO MICHEL LABATUT

PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT D'UNE CHAMBRE FUNÉRAIRE à Castillon-la-Bataille

La SCI Jean Roudier, dont le siège social est situé Au Grand Jardin, 33760 Romagne, a déposé un dossier de projet de réaménagement d'une chambre funéraire-magasin, sise 31, rue Waldeck-Rousseau à Castillon-la-Bataille, sur les parcelles AD n° 116 et 771. Réaménagement du bâtiment avec façades enduit lisse de couleur blanche et toiture terrasse.

Superficie du bâtiment de 185 m², comprenant :

Accueil des familles (31,86 m²).

Magasin (79,28 m²).

2 salons de présentation (respectivement de 16,82 m² et 13,49 m²).

Partie technique avec salle de préparation (21,84 m²).

Stationnement sur le domaine public.

Horaires d'ouverture : De 8 h à 12 heures et de 14 h à 18 heures.

Date envisagée de l'ouverture au public : Janvier 2018.

Cette modification est soumise à décision préfectorale après consultation du Conseil municipal concerné et avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires (CODERST).

6538090_ZAV

Commune de Périssac

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 25 avril 2017, le maire de la commune de Périssac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Périssac.

A cet effet, M. Jean-Pierre CHARLES, domicilié 8, rue Yves-Deloir, 33390 Blaye, a été désigné comme commissaire-enquêteur par ordonnance du Tribunal administratif de Bordeaux.

L'enquête se déroulera à la mairie du lundi 29 mai 2017 au jeudi 29 juin 2017 aux jours et heures habituels d'ouverture de 9 h à 12 h 30, ainsi que les samedis de 9 h à 11 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ainsi qu'à l'adresse mail de la commune : plu.mdp@orange.fr. Elles pourront également être adressées par écrit à la mairie de Périssac à l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur.

A noter que le dossier sera consultable dans son intégralité sur le site de la Communauté de communes : <http://www.cdc-fronsadais.com>.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie aux dates et horaires suivants :

le mardi 30 mai 2017, mercredi 14 juin 2017, jeudi 29 juin 2017 de 9 h à 12 heures.

Le rapport du commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie, un mois après la clôture de l'enquête publique.

Fait à Périssac, le 11 mai 2017.
Le maire, Jean-Pierre BARET.

MYSTÉRIEUSE

BECCASSE

Jean-Michel Desloges

28,50 €

ÉDITIONS SUD-OUEST
www.editions-sudouest.com

S.O 11 mai 2017

Département de la Gironde
Commune de Périssac

MODIFICATION N°2 du PLU de PERISSAC

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du lundi 29 mai au jeudi 29 juin 2017

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS DU PUBLIC

Jean Pierre CHARLES
Commissaire Enquêteur
8, rue Yves Delor
33390 – BLAYE

Ce document est établi à l'attention de Monsieur Jean Pierre BARET, Maire de
la Commune de Périssac

L'enquête publique relative à la Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Périssac, s'est déroulée du 29 mai 2017 au 29 juin 2017, selon les prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Périssac, en date du 26 avril 2017.

J'ai assuré trois permanences en mairie de Périssac

- Mardi 30 mai 2017, de 09h00 à 12h00
- Mercredi 14 juin 2017, de 09h00 à 12h00
- Jeudi 29 juin 2017, de 09h00 à 12h00

Cette enquête a suscité peu d'intérêt auprès du public ; Seulement quatre publics se sont présentés lors des permanences.

Aucune difficulté particulière, ni incident n'ont perturbé le bon déroulement de l'enquête.

Le présent procès-verbal constitue le relevé des observations formulées par le public et les questionnements associés.

Observations du public

Madame Nicole DUFOSSE est propriétaire d'un terrain (parcelles 174, 177, 178, 179) au lieu-dit « Massé », en zone N. Ce terrain est construit d'une maison d'habitation ancienne, en ruine à ce jour, et donc inhabité (et inhabitable en l'état). Madame Dufossé souhaite céder ce terrain à sa fille pour entreprendre la reconstruction d'un bâtiment à usage d'habitation (observation PERI-01-R).

Madame Florence BRUNEAU possède un terrain (parcelle AE 15) au lieu-dit « Baudrit-Est », en zone N, et planté en vignes. Ce terrain est entouré de maisons d'habitations, ce qui pose problème sanitaire en période de traitement de la vigne. Madame Bruneau voudrait revendre ce terrain en terrain à bâtir (PERI-02-R), ce qui sous-entend un changement de destination.

Monsieur Jean Michel AMMON est passé lors d'une permanence pour connaître le contenu de la modification N°2 du PLU, ainsi que les conditions d'extension du bâti existant (sa maison est située en zone N). Il n'a pas laissé d'observation au registre.

Monsieur Guy LANDRIT possède un grand terrain (parcelle 289) au lieu-dit « Guérin », en zone N ; il souhaite en connaître la constructibilité (PERI-03-R). Un bâtiment agricole est construit sur ce terrain, et fait l'objet de la fiche N°19 traitée dans le cadre du projet de modification N°2 du PLU. Il est donc admis que ce bâtiment puisse changer de destination au profit d'un bâtiment à usage d'habitation.

Les questionnements issus des observations du public

Considérant la demande de Madame Dufossé, j'ai effectué une visite sur le terrain : il apparaît que l'ancienne maison d'habitation est réduite à l'état de ruine, quelques pans de murs existent encore, envahis par la végétation. On y voit encore la superstructure d'un puits sur la face avant de la construction.

Considérant le règlement de la zone N, au sens strict, seuls des bâtiments à vocation agricole ou des extensions d'habitations sont autorisés. La réhabilitation d'anciennes maisons d'habitation n'est cependant pas interdite.

Question 1 : Quelles difficultés d'urbanisation cela poserait-il à la commune à considérer une réhabilitation de la ruine implantée sur ce terrain.

Le questionnement du Commissaire Enquêteur.

La Commune avait initialement envisagé le changement de destination de 66 bâtiments à vocation agricole, pour les destiner à des bâtiments à usage d'habitation. Une première sollicitation des PPA a généré une demande de réduction du nombre de projets ; il a été finalement retenu 23 projets, détaillés dans le dossier, ce qui réduit sensiblement les ambitions de la commune.

Question 2 : Avez-vous, à ce jour, de la visibilité sur le niveau d'atteinte des objectifs d'évolution démographique de la commune, tels qu'ils ont été exprimés dans le PLU actuellement vigueur ?

Demande de mémoire en réponse :

Je vous demande de bien vouloir me communiquer, sous quinzaine, votre mémoire en réponse aux interventions et aux demandes relevées au cours de la période de consultation du public.

Bonne réception.

Lundi 03 juillet 2017

Le commissaire enquêteur : Jean Pierre CHARLES

Reçu le 03.07.2017

Le Maire
J.P. Baret,



MAIRIE DE PÉRISSAC



9 avenue des Ecoles

33240 PÉRISSAC

Gironde

Tél : 05 57 74 31 03

Fax : 05 57 74 43 17

E-mail : mdperissac@wanadoo.fr

PÉRISSAC, le 17 juillet 2017

Monsieur CHARLES Jean-Pierre

8 Rue Yves Delor

33390 BLAYE

Objet : Procès-verbal de synthèse des observations du public

Monsieur,

Lors de votre remise du procès-verbal établie suite à l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de Périssac, vous avez mentionné deux interrogations.

Question n°1 : Quelles difficultés d'urbanisme cela poserait-il à la commune à considérer une réhabilitation de la ruine implantée sur ce terrain ?

Réponse : Actuellement, nous ne pouvons apporter une réponse sans avoir eu d'avantage d'information juridique.

Question n°2 : Avez-vous, à ce jour, de la visibilité sur le niveau d'atteinte des objectifs d'évolution démographique de la commune, tels qu'ils ont été exprimés dans le PLU actuellement en vigueur ?

Réponse : La visibilité démographique de notre PLU est atteinte, il était prévu en 2015, 1 150 habitants, ils sont dépassés aujourd'hui 1 194.

En espérant avoir pu répondre à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
I.-P. BARET



COMPTE-RENDU DE REUNION

Collectivité :	Commune de PERISSAC (Gironde)
Prestation :	Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Date :	Vendredi 15 septembre 2017 à 9 h 30
Lieu de la réunion :	Mairie de PERISSAC
Type de réunion :	Réunion de comité de pilotage n°1
Ordre du jour :	Analyse des remarques faites suite à la notification des PPA et suite à l'enquête publique
Participants :	M. Jean-Pierre BARET (Maire) M. Robert BOURSEAU (Adjoint) M. Daniel PEYROU (Adjoint) M. Philippe LANCUENTRE (Conseiller Municipal) Mme Valérie VIGIER (Conseillère Municipale) Mme Florence BRUNEAU (Conseillère Municipale) Mme Hélène DURAND-LAVILLE (Urbaniste – URBAM)
Excusé :	/

En introduction, **Mme DURAND-LAVILLE** rappelle que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PERISSAC a été transmis pour avis au Personnes Publiques Associées fin mai 2016. Les avis émis étant contrastés suite à cette notification, il a été décidé de reprendre le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PERISSAC pour prendre en compte ces avis, avant d'organiser l'enquête publique. Dans ce contexte, le document modifié a été de nouveau notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis avant d'être soumis à une enquête publique.

Un point est ainsi fait, par **Mme DURAND-LAVILLE**, concernant les avis reçus dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (version n°2) :

- **INAO** ➔ avis favorable.
- **CDPENAF** ➔ avis favorable, assorti d'une demande relative à la limitation de la surface des piscines à 80 m² d'emprise au sol. Cette proposition est validée par le conseil municipal.

Un point est ensuite fait sur l'enquête publique :

- *Demande de Mme DUFOSSE* : le conseil municipal, suite à un complément de M. Le Commissaire Enquêteur (jurisprudence relative à l'état de ruine) fait après le rendu de son rapport, a décidé de ne pas répondre favorablement à cette demande. Cette ruine se résume aujourd'hui à une dalle au sol.
- Les autres demandes ne sont pas recevables dans le cadre d'une procédure de modification.

La séance est ensuite levée.

Réunion de Comité de Pilotage n°1

Vendredi 15 septembre 2017 à 9 h 30

FEUILLE DE PRESENCE

Ordre du Jour :

Analyse des remarques faites suite à la notification des PPA et suite à l'enquête publique.

[illegible]