



**Mairie de LESPARRÉ-MÉDOC**  
37 cours du Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
33340 Lesparre-Médoc

Tél. : 05 56 73 21 00

REPUBLICQUE FRANCAISE  
(GIRONDE)

Dossier N° **CU 033 240 21 S 0333**

Déposé le : **24 novembre 2021**  
Demandeur : **SCP JOLY CUTURI**  
Adresse de la demande : **5 rue Bien Aimé Coiffard  
33340 LESPARRÉ-MÉDOC**

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la commune

Le Maire de Lesparre-Médoc,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 a du code l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain cadastré AK 506 situé, 5 rue Bien Aimé Coiffard, à Lesparre-Médoc (33340), d'une superficie de 169 m<sup>2</sup>, présentée le 24 novembre 2021, par la SCP JOLY CUTURI, 27 Rue Boudet, CS 32048, à Bordeaux (33001), et enregistrée par la ville de Lesparre-Médoc sous le numéro CU 033 240 21 S 0333. Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants.  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en conseil municipal le 10 juillet 2017.

### **CERTIFIE**

#### **Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **Article 2**

##### Dispositions d'urbanisme applicables :

Le terrain est situé en zone **Ua**, urbaine dense multifonctionnelle, du plan local d'urbanisme susvisé.  
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

A titre d'information : Le terrain est situé dans une zone géographique au regard de l'archéologie préventive et en périmètre de centralité commerciale.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, art. R.111-4, art. R.111-15 et art. R.111-21.

##### Servitude :

- AC1 Protection des Monuments Historiques classés.

### Article 3

Par délibération du 28 septembre 2017, le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire de droit de préemption.

Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement se compose :
  - o De la part communale (taux à 3%)
  - o De la part départementale (taux à 1.3 %)
- Redevance d'archéologie préventive (taux à 0.4 %)

### Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la taxe forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1-2 c) L332-8 du Code de l'urbanisme.

#### Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour raccordement à l'égout (articles L.332-6-1-2a du CU)
- Redevance pour l'assainissement non collectif (instaurée par délibération du 7 octobre 2011)

Fait à Lesparre-Médoc,  
Le 17 décembre 2021

Le Maire,  
Bernard GUIRAUD

P/le Maire et par délégation  
L'Adjoint,

Joël CAZAUBON



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministère chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité.** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



**ZONAGE : Ua**



**DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONE**



Zone Ua (ancien) : zone urbaine dense multifonctionnelle

**DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**



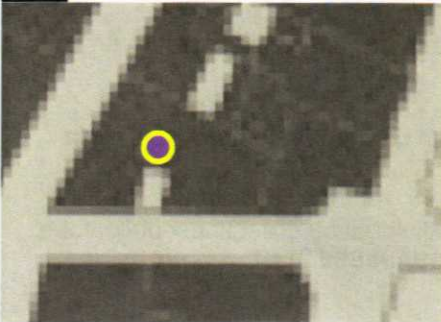
Zone géographique au regard de l'archéologie préventive

**DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPÉRATIONNELLES**



Périmètre de centralité commerciale

**DPU**

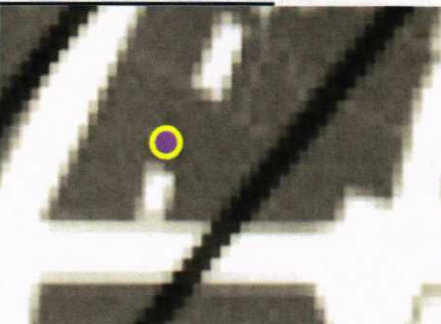


**DOCUMENT GRAPHIQUE A TITRE D'INFORMATION**



Périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain

**SERVITUDE : AC1**



SERVITUDES D'UTILITE PULBIQUE (données graphiques à titre d'information)



AC1 Protection des Monuments historiques classés

## **Renseignements complémentaires :**

**Alignement :** Néant.

**Numérotage :** 5 Rue Bien Aimé Coiffard.

**A titre d'information :** En application du décret 2019-512 du 24 mai, la commune est classée dans le Parc Naturel Régional Médoc. (Région Nouvelle Aquitaine).

**A titre d'information :** Le classement du ou des terrain(s) en zone constructible, est antérieur au 13/01/2010.

**A titre d'information :** Par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2017 et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé la mise en place d'un permis de louer.

**A titre d'information :** Par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2018 et à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2018, il a été décidé l'instauration de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur tout le territoire de Lesparre.

### **Risques naturels :**

Le terrain est situé en zone Aléa très fort de remontées de nappes.

La commune de Lesparre-Médoc présente un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement, conformément au porté à connaissance du Préfet, en octobre 2009, relatif aux aléas de retrait et gonflement d'argiles dans le département de la Gironde.

Conformément au décret 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la protection du risque sismique et l'arrêté préfectoral 2011.110.01 du 20/04/2011, la commune est classée en zone de sismicité<sup>1</sup> (très faible).

### **Risques sanitaires :**

En application de l'arrêté préfectoral du 22/12/2000, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

En application de l'arrêté du 12/02/2001, l'ensemble du territoire du département de la Gironde est situé en zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Les nouvelles constructions ainsi que les bâtiments anciens doivent prendre en compte ces risques lors de la réalisation de travaux.

Dans le cadre d'une vente d'un immeuble, le contrôle de l'assainissement individuel ou collectif est obligatoire.

**Pour information :** Voici les nouvelles coordonnées de la REGIE de l'EAU et ASSAINISSEMENT

80 rue Eugène Marcou – 33340 LESPARRE-MEDOC

☎ : 05 54 56 00 23

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une **étude géotechnique** afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

L'immeuble n'a fait l'objet d'aucun signalement ou intervention du représentant de l'Etat dans le département :

- en vertu de l'article L. 1311-4 et / ou de l'article L.1331-26 du Code de la santé publique.
- en vertu de l'article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La commune n'a pas délibéré sur :

- La taxe forfaitaire concernant à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par le plan local d'urbanisme ou autre document (Article 1529 du Code général des impôts).



## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

#### Caractère dominant de la zone

La zone Ua est une zone urbaine multifonctionnelle composée d'un tissu dense, couvrant le centre-ville de Lesparre-Médoc et les tissus bâtis anciens (Uch, St Trélody et Renard).

La zone Ua comprend un secteur Ua+, secteur multifonctionnel où des opérations de renouvellement urbain sont attendues et où la densité bâtie autorisée est majorée par rapport au reste de la zone Ua.

La zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

#### Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5-1-3 du dossier).
2. Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes ou résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les habitations légères de loisirs.
4. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

## Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5-1-3 du présent dossier).
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «**Linéaire commercial à conforter**», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
5. En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention «**Périmètre de centralité commerciale**», sont autorisés la réhabilitation et l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

## Article Ua 3 – Accès et voiries

---

### Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres et comporter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. Les nouveaux accès sur les RD3, RD4, RD201, RD202, RD204 et RD 1215 sont interdits hors agglomération.
8. Les nouveaux accès sur les RD 3E1, RD 3E22, RD 203 et RD 204E1 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

#### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 4,5 mètres, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **Article Ua 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

## **Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.



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

### Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies.  
*L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, d'un angle uniquement de la construction ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme insuffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent.*
2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 3,50 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.

Sauf dispositions graphiques contraires, **en dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- à une distance au moins égale à 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD1215 pour les habitations et de 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3, RD4, RD 201, RD 202, RD 204 pour les habitations et de 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de les RD3E1, RD 3E22, RD 203 pour les habitations et de 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 204E1 pour les habitations et de 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

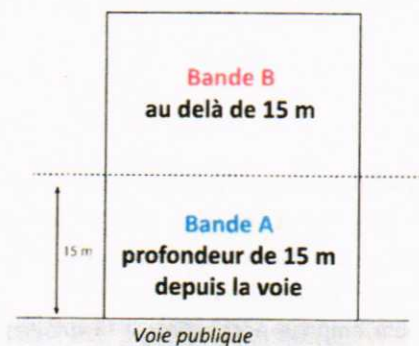
A Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise des voies publiques,  
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Un porche peut être réalisé en contiguïté d'une des limites séparatives latérales pour les constructions implantées à l'alignement.

Toutefois, pour les unités foncières dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 m, les constructions peuvent également être implantées sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative laissée libre qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B. Au-delà d'une profondeur de 15 m mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques :

Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.



Les deux bandes définies par le règlement ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des terrains.



### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

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

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, etc.).

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes non accolées et les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## **Article Ua 9 – Emprise au sol**

---

**Dans l'ensemble de la zone Ua :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Ua+ :**

Non réglementé.

## **Article Ua 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Dans l'ensemble de la zone Ua :**

La hauteur maximale mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) de la toiture est fixée à 6 m.

### **Dans le secteur Ua+ :**

La hauteur maximale est fixée à 9 m mesurés à l'égout ou à l'acrotère de la toiture.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative dépassant la hauteur maximale admise dans la zone, les nouvelles constructions pourront être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la longueur des constructions existantes.

## **Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Formes/Volumes des constructions**

**A.1** Les constructions doivent présentées (en vue et en plan) des formes géométriques simples.

**A.2** L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. En particulier, les effets de butte ou de tranchée sont interdits.

### **B. Aspect des constructions**

**B.1** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

**B.2** Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

**B.3** Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

**B.4** Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).



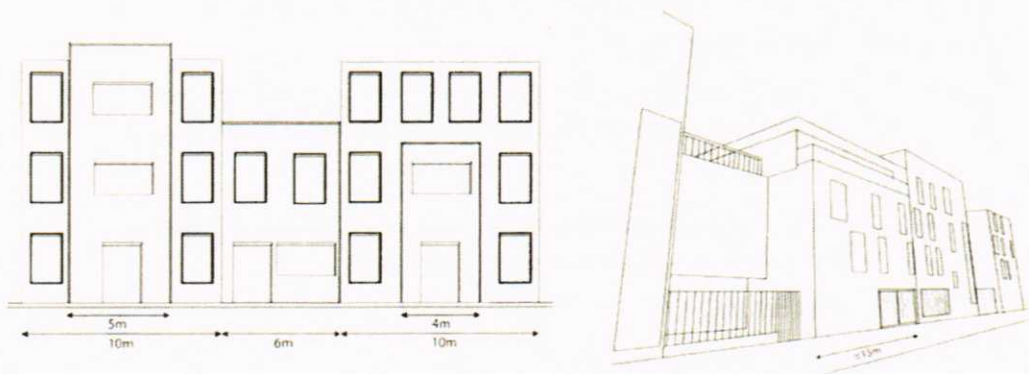
**B.5** Les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, services, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

**B.6** Toutes les façades, pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin.

**B.7** Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade des constructions. Leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

**B.8** Les façades des constructions orientées sur une voie publique et ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

*Exemple d'éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade (les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle)*



### **C. Toitures des constructions**

**C.1.** Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

**C.2.** Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.

**C.3.** Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés d'une part pour les équipements publics, et d'autre part pour les autres constructions s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).

**C.4.** Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.

**C.5.** Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### **D. Clôtures**

**D.1 Les clôtures sur rue** seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite de teinte pierre de Gironde.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la façade.

**D.2 Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

#### **Article Ua 12 – Stationnement des véhicules**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5x2,50 m et de 25m<sup>2</sup> par place, y compris l'accès.
3. L'article 6 du Titre 1 (Dispositions Générales) définit les normes applicables à chaque construction.



### **Article Ua 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que la surface de parking aménagée sera supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Article Ua 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

### **Article Ua 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

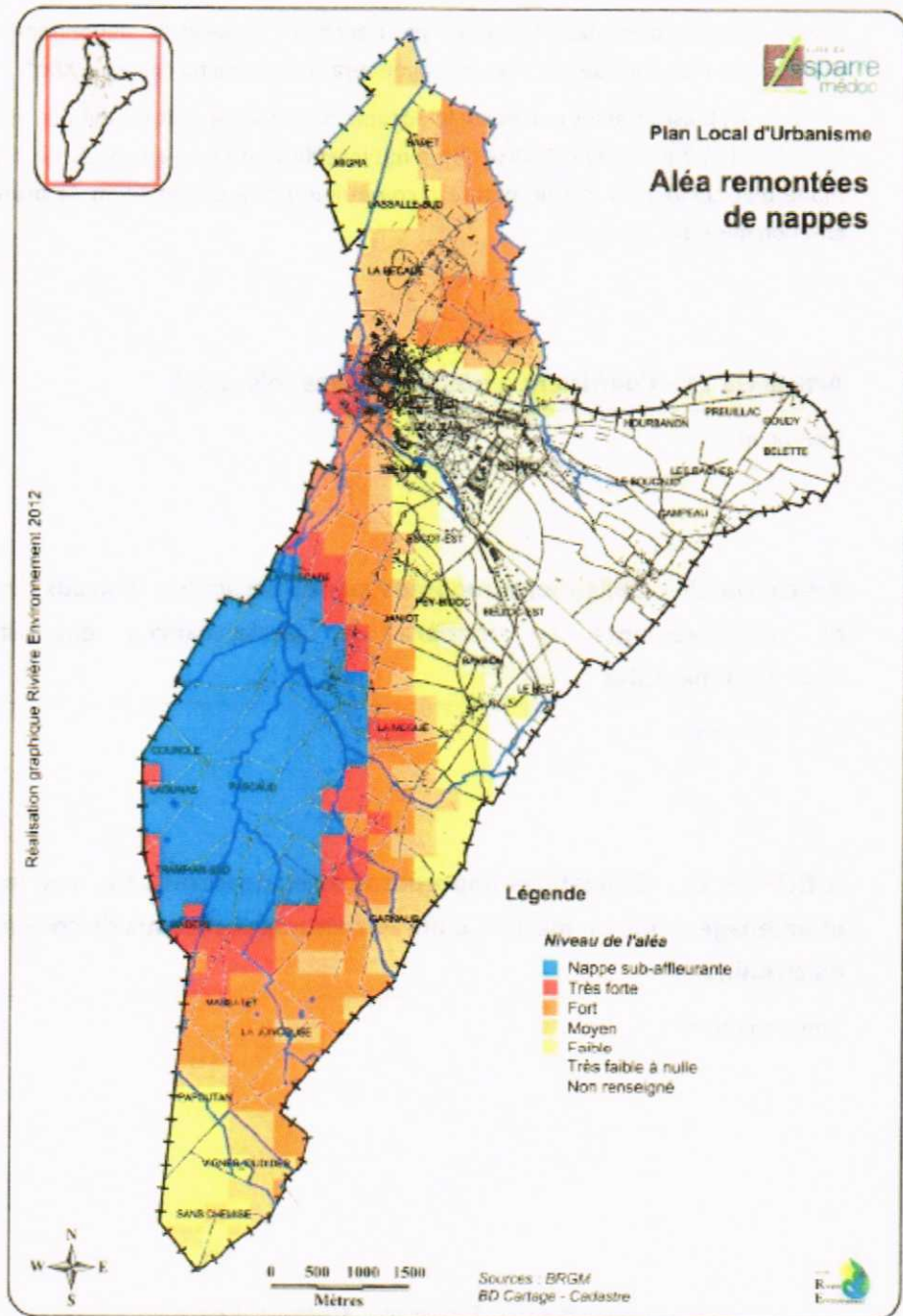
---

Non réglementé.

### **Article Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

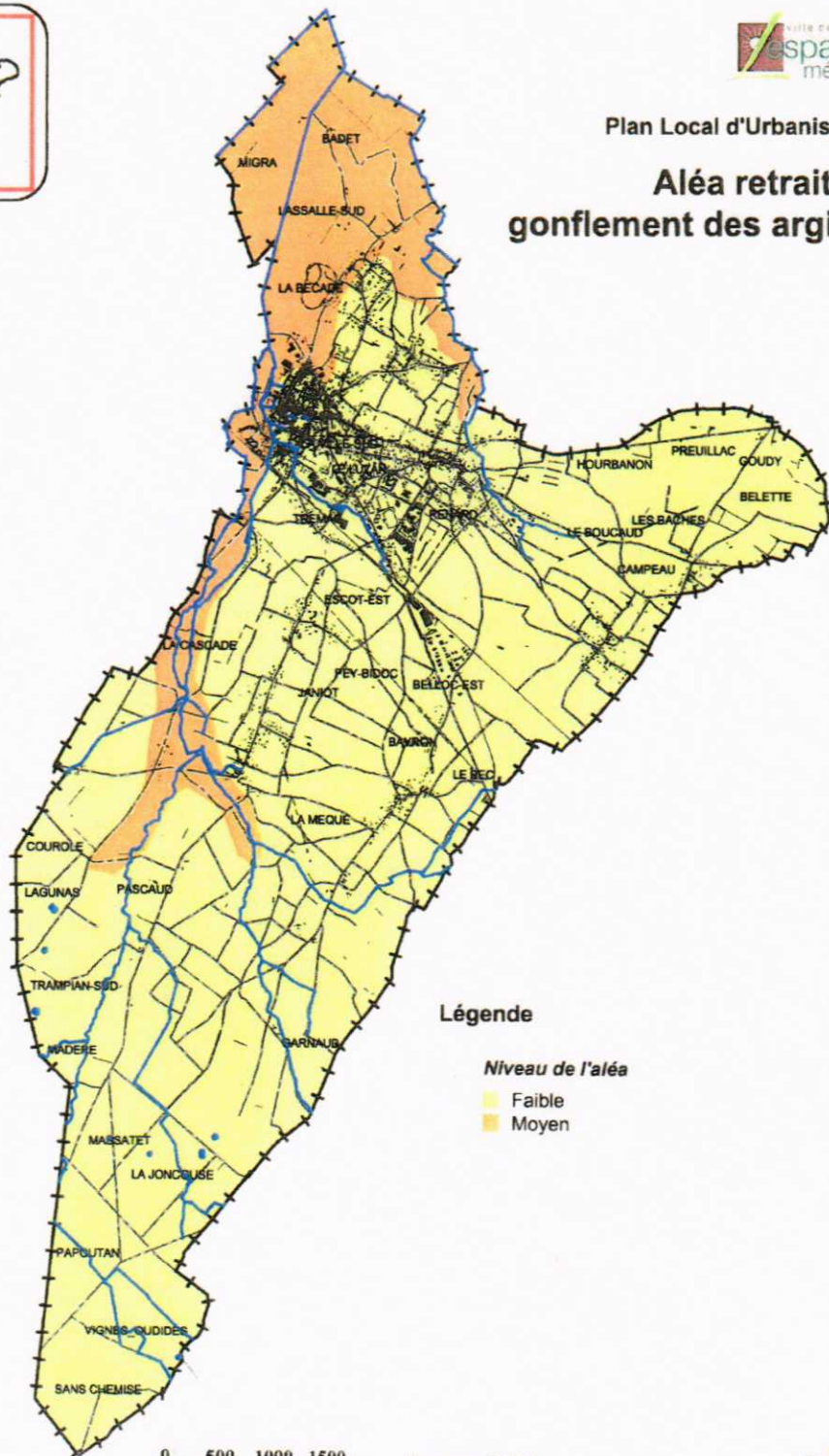






Plan Local d'Urbanisme  
**Aléa retrait et gonflement des argiles**

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



**Légende**

- Niveau de l'aléa**
- Faible
  - Moyen



0 500 1000 1500  
 Mètres

Sources : BRGM  
 BD Carthage - Cadastre

