

# COMMUNE de SAINT-MEDARD D'EYRANS

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°4.1 REGLEMENT D'URBANISME : PIECE ECRITE

Octobre 2015



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du : ..... 22 janvier 2013

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du : .....07 octobre 2015

Vu pour être annexé à la décision municipale en date du .....

Le Maire,



39 rue Furtado  
33800 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
@ : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	23
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	35
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	47
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	57
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>67</b>
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	69
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	81
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>85</b>
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	87
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>97</b>
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	99
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP .....	109
ANNEXE .....	117



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-MEDARD-D'EYRANS**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### 1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- |                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| - Chapitre I. :   | Zone UA.                            |
| - Chapitre II. :  | Zone UB.                            |
| - Chapitre III. : | Zone UC.                            |
| - Chapitre IV. :  | Zone UE.                            |
| - Chapitre V. :   | Zone UX (secteurs UXa, UXb et UXc). |

### 2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU + secteur 1AUa.
- Chapitre VII. : Zone 2AU.

### **3. Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone A + secteurs Ah et Agv.

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les 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. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone N + secteur Nh.
- Chapitre X. : Zone NP.

### **5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit**

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011, sont reportées sur le document graphique annexe (pièce n° 4.2.).

Sur la commune de Saint-Médard-d'Eyrans, sont concernés les axes de communication suivants :

- L'autoroute A 62, catégorie 1.
- La RD 1113, catégorie 3.
- La RD 108, catégorie 3.
- La voie ferrée Bordeaux – Sète, catégorie 1.

### **6. Il détermine également :**

#### **- Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la

réserve de plantation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U., en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

**- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

**- Des « éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique »** pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L. 123-1-5 7° et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

**- Des secteurs à plan de masse** qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4° du Code de l'Urbanisme.

