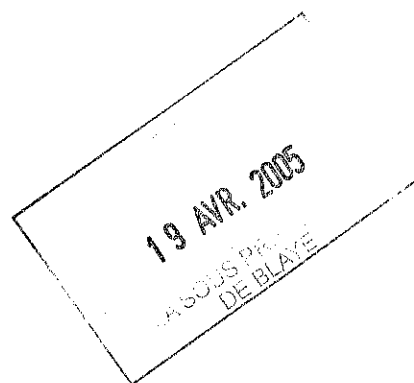
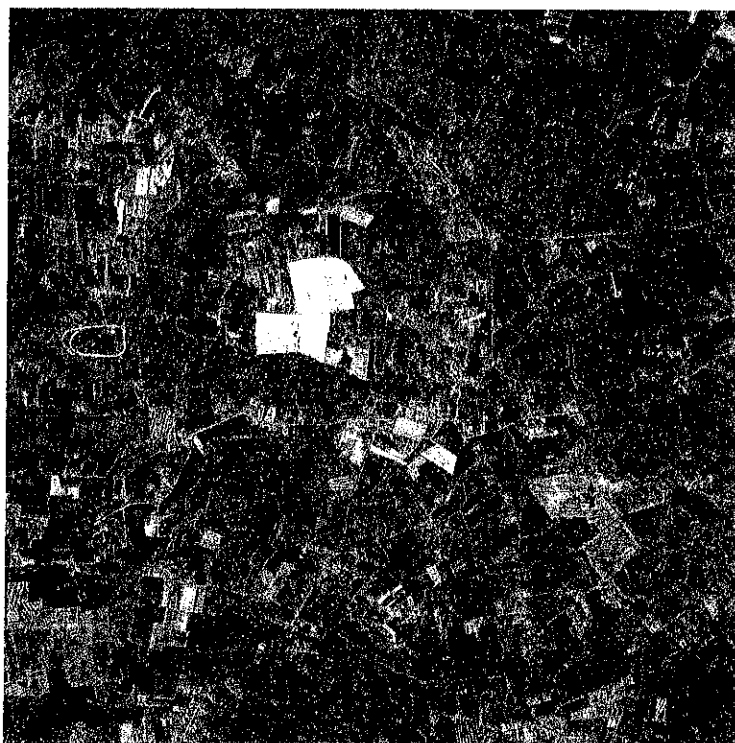


Département de la GIRONDE

Commune de
MARCENNAIS

CARTE COMMUNALE



**Recueil des règles générales
d'utilisation des sols**



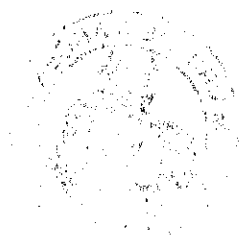
Agence **URBAM**
Bureau d'Etudes en Urbanisme et Aménagement
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC
oct-03

Vu pour être annexé à la délibération du

11 MARS 2005

Le Maire





SOMMAIRE

I . REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 2

Sécurité et salubrité publique.....	2
Exposition aux nuisances et au bruit.....	2
Conservation des sites et des vestiges archéologiques.....	2
Respect de l'environnement	3
Aménagement du territoire	3
Accès, voirie et stationnement	3
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques.....	4
Desserte par les réseaux.....	5
Adéquation des besoins engendrés par les constructions avec les équipements existants.....	6
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Hauteur des constructions	8
Aspect des constructions	8
Dérogations spéciales.....	8
Zone de bruit.....	9
Bâtiments de France.....	9

II . REGLEMENT PARTICULIER..... 12

Zone N (Zone Non Constructible)	12
Zone U (Zone Constructible).....	14

I . REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire – décrets en Conseil d'Etat)

Sécurité et salubrité publique

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Exposition aux nuisances et au bruit

Article R 111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Conservation des sites et des vestiges archéologiques

Article R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Respect de l'environnement

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aménagement du territoire

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Accès, voirie et stationnement

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Article R 111-5

- A.** Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :
- 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
 - 35 m de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires, ainsi que de l'axe des routes assimilées ou des voies inscrites sur une liste publiée par décret pris à l'initiative conjointe du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de l'Équipement, s'il s'agit de routes nationales, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme s'il s'agit d'autres voies.
- B.** Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.
- C.** Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R 111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 m et 35 m étant réduits respectivement à 40 m et 25 m.

Article R 111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Desserte par les réseaux

Article R 111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R 111-9 à R 111-12.

Article R 111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R 111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Adéquation des besoins engendrés par les constructions avec les équipements existants

Article R 111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Hauteur des constructions

Article R 111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Aspect des constructions

Article R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Dérogations spéciales

Article R 111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Zone de bruit

Dans les zones de bruit, il est rappelé que les autorisations d'occupation du sol seront soumises aux dispositions prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Bâtiments de France

Il est rappelé que toutes les démarches d'autorisation de construire (y compris les déclarations de travaux pour l'édification de clôture) concernées par le périmètre des monuments classés ou inscrits, doivent obligatoirement être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En plus des articles cité ci-dessus, peuvent également s'appliquer les articles suivants du R.N.U. :

Article R 111-14.1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou de matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R 111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R 111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

- La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage de pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cent jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

II . REGLEMENT PARTICULIER

Zone N (Zone Non Constructible)

Il s'agit d'une zone naturelle :

- ❖ ***à protéger en raison de son importance dans la qualité des paysages et dans l'intérêt écologique de la commune,***
- ou***
- ❖ ***à vocation agricole marquée qu'il convient de protéger de toutes occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte aux exploitations agricoles.***

Le changement de destination ne sera autorisé que dans la mesure où le bâtiment répond aux règles générales d'urbanisme et notamment en ce qui concerne les accès, les réseaux et l'assainissement.

Sont autorisées :

- l'extension mesurée et la restauration des habitations existantes, avec ou sans changement de destination,
- les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre brute, et à une distance maximale de 50 m de l'habitation existante,
- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de camping,
- toutes constructions et installations directement liées et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- les bâtiments d'élevage.

Sont interdites :

- toute autre construction en application de l'article R.111-14-1 a) du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS CONCERNANT LE TRAITEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, il sera admis le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain, à la nature du sol et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur et, aux prescriptions de la carte de zonage d'assainissement.

En effet, l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 précise qu'une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet. Une étude d'aptitude des sols pourra donc être exigée.

Par ailleurs, toute demande d'installation d'un système d'assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur et également être mis en œuvre suivant les règles de l'art définies par les normes de DTU 64-1.

Enfin la réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Dans le cadre de travaux de restauration ou d'extension de bâtiments existants :

- la volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes, ...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée,
- les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc.) résulteraient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme. La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple maintien des proportions de baies plus hautes que larges),
- les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal, ...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration. Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les matériaux traditionnels seront autorisés.

Zone U
(Zone Constructible)

Il s'agit de zones constructibles, dans la limite des réseaux existants, destinées à localiser le développement urbain de la commune ; les zones correspondent aux zones proches du village ou de certains hameaux existants.

C'est un zone où les équipements existants sont suffisants pour recevoir de nouvelles constructions. Celles-ci doivent s'intégrer de façon satisfaisante au bâti environnant et ne doivent pas créer de gênes pour le voisinage.

Sont autorisées :

- toutes constructions compatibles avec les zones d'habitat,
- la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants,
- les lotissements à usage d'habitation, les divisions ou les regroupements de terrain,
- le changement de destination des constructions,
- les annexes aux habitations et activités existantes dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre brute,
- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

DISPOSITIONS CONCERNANT LE TRAITEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, il sera admis le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain, à la nature du sol et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur et, aux prescriptions de la carte de zonage d'assainissement.

En effet, l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 précise qu'une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet. Une étude d'aptitude des sols pourra donc être exigée.

Par ailleurs, toute demande d'installation d'un système d'assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur et également être mis en œuvre suivant les règles de l'art définies par les normes de DTU 64-1.

Enfin la réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Dans le cadre de travaux de restauration ou d'extension de bâtiments existants :

- la volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes, ...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée,
- les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc.) résulteraient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme. La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple maintien des proportions de baies plus hautes que larges),
- les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal, ...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration. Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les matériaux traditionnels seront autorisés.