

## Chapitre I – Dispositions applicables en U1, U2

---

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les **zones de carrière** identifiées au plan de zonage comme « **zone de risque lié à la présence de carrières** »<sup>1</sup>, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des travaux d'entretien courant des bâtiments et ouvrages existants
- des travaux destinés à réduire les risques

**De plus, sont interdits :**

Les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'exploitation forestière
- les constructions à usage d'entrepôt

Les camping et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :

- ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

---

<sup>1</sup> Données issues de l'étude « Carrières souterraines – protection contre les effondrements » Zonage du risque mouvement de terrain engendré par les carrières souterraines abandonnées répertoriées sur le territoire communal. **Géolithe** – 2006. Dossier complet joint en annexe du PLU

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin; par application de l'article 682 du Code Civil.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

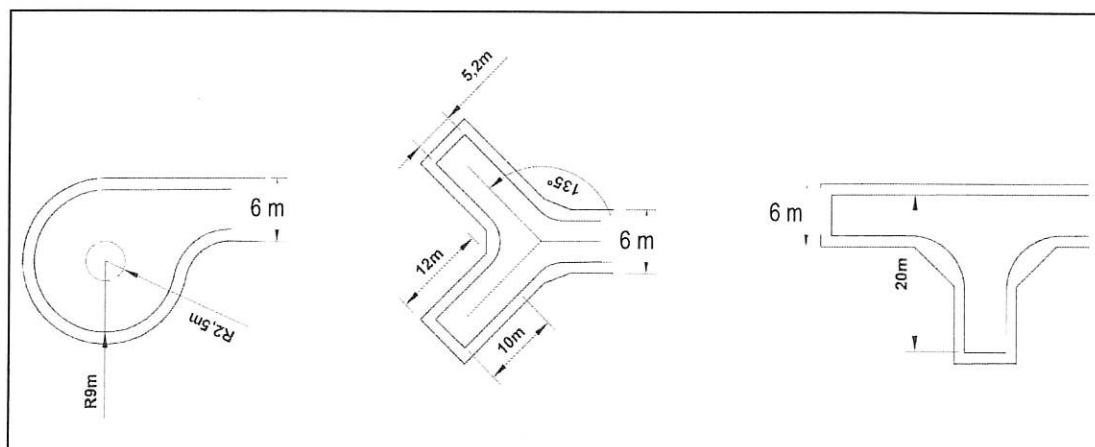
#### 2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
  - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
  - La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 

- largeur minimale d'emprise (trottoirs inclus)	6 m
- au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,50 m
- Des normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation,...).
- Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 1 seul lot ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 75 m de longueur, une largeur minimale d'emprise exigée est de 4 m.

#### 3 - Les voies en impasse

- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe).
- Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.



### **Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement**

4 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

### 5 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

## **ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **En zone U1 :**

#### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, ou par tout dispositif s'y substituant.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans l'attente de sa réalisation et seulement dans ce cas :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 2 logements, sous réserve que leurs eaux et matières usées

soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

- Ces dispositifs provisoires d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### 4 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) seront préférentiellement réalisés en souterrain.

Eventuellement, les câbles peuvent être posés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **En zone U2 :**

### 1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, ou par tout dispositif s'y substituant.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Pour les zones définies en assainissement collectif par le Schéma Directeur d'Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans l'attente de sa réalisation et seulement dans ce cas :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 2 logements, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.
- Ces dispositifs provisoires d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Pour les zones définies en assainissement individuel par le Schéma Directeur d'Assainissement :

Le traitement des eaux usées sera conforme à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

### 3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

### 4 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) seront préférentiellement réalisés en souterrain.

Eventuellement, les câbles peuvent être posés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **En zone U1 :**

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer
- soit à l'alignement des façades existantes

### **En zone U2 :**

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des façades existantes
- soit en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer
  - ce retrait doit être alors :
    - de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des RD 671 et RD 936 en dehors des espaces urbanisés de la commune
    - de 20 m minimum de la RD 13-E4,
    - et de 8 m minimum des autres voies

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Les extensions de construction existantes, édifiées à l'intérieur des marges de recul, doivent observer au minimum le même recul que la construction existante.

Dans le cas des autres voies, le recul de 8 m minimum ne s'applique pas :

- si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul inférieur,
- pour respecter la végétation existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions sur parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) **Dans les zones U1**, toute construction doit être implantée en ordre continu ou semi-continu.  
**Dans les zones U2**, toute construction doit être implantée en ordre discontinu.
- b) Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à la limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la demi hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m par rapport à cette limite.
- c) Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les annexes qui ne seront pas incorporées ou accolées à la construction principale répondront aux mêmes règles ; leur surface n'excèdera pas 60 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 3 m.

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder 30 % **pour les zones U2**.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout.

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9) sous réserve de prendre en compte l'intégration du projet à l'environnement
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale, et de prendre en compte l'intégration du projet à l'environnement
- **en zone U1**, lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.

#### **1. Restauration et/ou extension du bâti existant ancien** devront respecter les principes suivants :

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- 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, ...) résultent 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 des 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 traditionnelle quant à leur entretien et à leur restauration. Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés : seuls, les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettant d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.
- La coloration du bâti ancien résulte des matériaux mis en œuvre (pierres, briques, chaux aérienne, sable de carrière, bois, ...) ; la coloration de certains éléments tels que : les menuiseries ou les ferronneries permettant leur mise en valeur par l'homogénéité et la sobriété de leur coloration ; ainsi, dans la majeure partie des cas, les menuiseries seront de teinte et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre (les protections non opaques de type vernis ou lasures sont à éviter).

#### **2. Les constructions nouvelles** devront respecter les principes suivants :

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration, qui devront tenir compte des constructions existantes.

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature ou la couleur des matériaux apparents en façades.

#### 1. Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat,...),
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite,

#### 2. Toitures

Les toitures seront couvertes en tuile ronde, sauf :

- pour la réfection des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la reconstruction à l'identique est autorisé
- pour les annexes (type serres, vérandas,...)
- pour les couvertures utiles à des conceptions durables de l'habitat (production d'énergie renouvelable, diminution de la consommation énergétique des bâtiments, ...)

#### 3. Murs

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- les façades ainsi que les murs pignons seront de couleur pierre locale à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (pierre appareillée,...)

#### 4. Couleurs

- les couleurs vives sont interdites

### **4. Les constructions contemporaines**

Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Il doit dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessité que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

### **5. Les clôtures**

Sont interdites les grillages ou clôtures de couleur vive ou exogène au pays.

Sont interdites les clôtures :

- en murs bahuts dont la hauteur est supérieure à 0,60 m, surmonté ou non de grilles, grillages ou éléments à clair voie, et dont la hauteur totale serait supérieure à 1,60 m
- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1,20 m
- la hauteur des haies est supérieure à 1,80 m.



Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Toute création de surface hors œuvre brute (SHOB) doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies au paragraphe 1 ci-après.

Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

### **1 - Nombre de places de stationnement à prévoir**

#### **\* Constructions à usage d'habitation**

2 places de stationnement par logements doivent être aménagées sur l'unité foncière.

#### **\* Constructions à usage de bureaux et services**

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

#### **\* Constructions à usage de commerce**

1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **\* Constructions à usage de industriel ou artisanal**

1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de la construction.

### **2 - Modalités d'application**

La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - La présence d'éléments paysagers doit être respectée :**

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront, autant que faire ce peut, être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.

## 2 - Aménagement des espaces libres :

- Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum,
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes,
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits,

## 3 - Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'au moins un arbre toutes les 3 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.

## 4 - Protection du paysage bocager

Les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus.

## 5 - Les plantations doivent être réalisées :

- avec des essences locales,
- les haies monospécifiques sont interdites.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**En zone U1**, le COS n'est pas réglementé.

**En zone U2**, le COS doit être inférieur ou égal à 0,15.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent en zone U1 et U2.

---

*Mairie de Bonnetan*

*Département de la Gironde*

*Arrondissement de Bordeaux*



# COMMUNE DE BONNETAN

---

**Modification simplifiée n° 1**

**du Plan Local d'Urbanisme**

**portant sur des adaptations mineures du document**

---

Mise à disposition du Public  
Du 16 août au 17 septembre 2010

## 1<sup>ère</sup> partie : Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnetan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2009.

Après quelques mois de mise en service, il est apparu nécessaire de procéder à quelques adaptations mineures du document, en vue d'en faciliter l'application.

Ces adaptations concernent uniquement l'article 6 du règlement des différentes zones, intitulé : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que 3 rectifications mineures du document graphique.

Elles permettront :

- de corriger de légères erreurs matérielles qui se sont produites dans la rédaction du Règlement (phrases omises, confusion de chiffres).
- de prendre en compte le fait que la RD 671 n'étant plus classée voie à grande circulation, et la RD 13<sup>E</sup>4 étant désormais classée en 3<sup>ième</sup> catégorie, les règles de recul par rapport à ces voies sont différentes de celles indiquées dans le Règlement.
- de rétablir la cohérence du document graphique avec ce qui avait été souhaité et voté par le Conseil Municipal.

Le présent projet de modification simplifiée est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, et du décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, textes qui permettent précisément l'utilisation de cette procédure dans les cas mentionnés ci-dessus.

## 2<sup>ième</sup> partie : Projet de modification (Règlement)

Les éléments rajoutés, ou rectifiés, ou modifiés sont soulignés.

### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE U1, U2

**ARTICLE 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

En zone U1 : toute construction ou installation doit être édiflée :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Mairie de BONNETAN - 1 allée de La Loubière 33370 BONNETAN

Téléphone 05-56-21-25-92 - Télécopie : 05-56-78-39-41

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13 h à 18 h. Le mercredi de 9 h à 12 h.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette par l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation au même recul peut être admise dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

En zone U2 : toute constructions ou installation doit être édifée :

- soit à l'alignement des façades existantes.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette par l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation au même recul peut être admise dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

- soit en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ce retrait doit être alors :

- de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 936, et 35 mètres de l'axe de la RD 671, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13<sup>E</sup>4, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- et de 4 mètres minimum des autres voies.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Les extensions de constructions existantes, édifées à l'intérieur des marges de recul, doivent observer au minimum le même recul que la construction existante.

Dans le cas des autres voies, le recul de 4 mètres minimum ne s'applique pas :

- si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul inférieur,
- pour respecter la végétation existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions sur parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

## DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UY

**ARTICLE 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être alors :

- de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 936, et 35 mètres de l'axe de la RD 671, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13<sup>E</sup>4, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Mairie de BONNETAN - 1 allée de La Loubière 33370 BONNETAN

Téléphone 05-56-21-25-92 - Télécopie : 05-56-78-39-41

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13 h à 18 h. Le mercredi de 9 h à 12 h.

- et de 10 mètres minimum des autres voies.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas des autres voies, le recul de 10 mètres minimum ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU2

**ARTICLE 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être alors :

- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13<sup>E</sup>4,
- et de 4 mètres minimum des autres voies.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

**ARTICLE 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être alors :

- de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 936, et de 35 mètres de l'axe de la RD 671, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13<sup>E</sup>4, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 10 mètres minimum des autres voies,
- de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Les extensions de constructions existantes, édifées à l'intérieur des marges de recul, doivent observer au minimum le même recul que la construction existante.

Dans le cas des autres voies, le recul de 10 mètres minimum ne s'applique pas :

- si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul inférieur,
- pour respecter la végétation existante,

Mairie de BONNETAN - 1 allée de La Loubière 33370 BONNETAN

Téléphone 05-56-21-25-92 - Télécopie : 05-56-78-39-41

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13 h à 18 h. Le mercredi de 9 h à 12 h.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions sur parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N, N1, N1e, Nh, Nhc

**ARTICLE 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être alors :

- de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 936, et de 35 mètres de l'axe de la RD 671, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13<sup>E</sup>4, en dehors des espaces urbanisés de la commune.
- de 10 mètres minimum des autres voies (4 mètres en zone Nhc),
- de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Les extensions de constructions existantes, édifiées à l'intérieur des marges de recul, doivent observer au minimum le même recul que la construction existante.

Dans le cas des autres voies, le recul de 10 mètres minimum de ne s'applique pas :

- dans le cas de reconstructions, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'urbanisme,
- si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul inférieur,
- pour respecter la végétation existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3<sup>ème</sup> partie : Projet de modification : Document graphique

##### **RECTIFICATION A** :

Au lieu - dit Le Pas Douen, une demande, concernant une petite partie de la parcelle A 412, présentée lors de l'enquête publique, avait reçu un avis favorable du commissaire - enquêteur, et avait été acceptée par le Conseil Municipal. Or cette petite partie a été omise lors de l'élaboration du document graphique. Il y a donc lieu de procéder à la rectification de cette erreur matérielle, en incluant cette partie de parcelle dans la zone U2.

Mairie de BONNETAN - 1 allée de La Loubière 33370 BONNETAN

Téléphone 05-56-21-25-92 - Télécopie : 05-56-78-39-41

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13 h à 18 h. Le mercredi de 9 h à 12 h.

**RECTIFICATION B :**

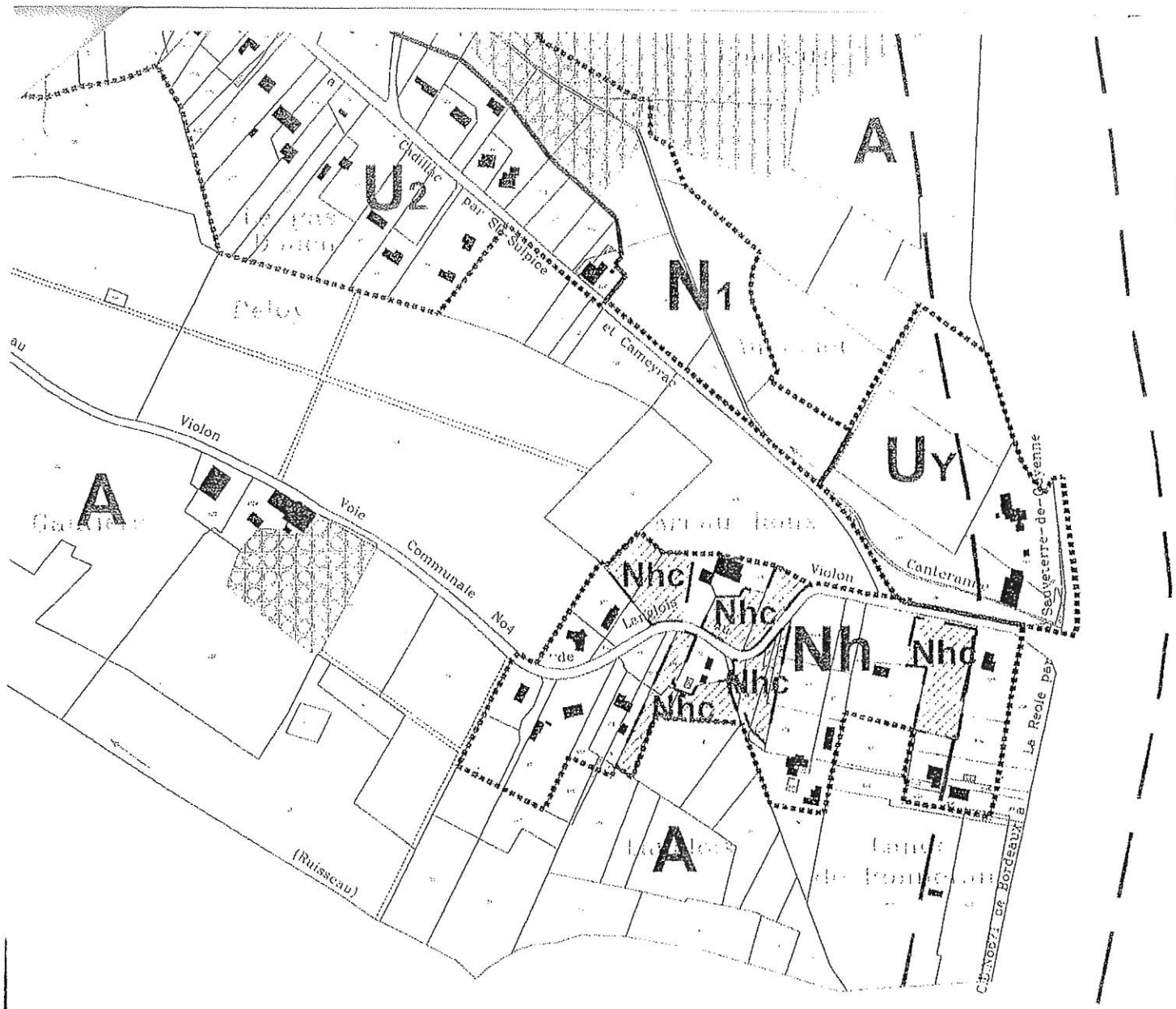
Au lieu - dit Langlois, la parcelle B 492 était classée en zone constructible NB au POS. Un permis de construire a été délivré en décembre 2008, et une maison d'habitation y a été construite. Or, lors de l'élaboration du document graphique du PLU, cette parcelle a été omise. Il y a donc lieu de procéder à la rectification de cette erreur matérielle, en incluant cette parcelle dans la zone Nh.

Mairie de BONNETAN - 1 allée de La Loubière 33370 BONNETAN

Téléphone 05-56-21-25-92 - Télécopie : 05-56-78-39-41

Bureaux ouverts les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13 h à 18 h. Le mercredi de 9 h à 12 h.

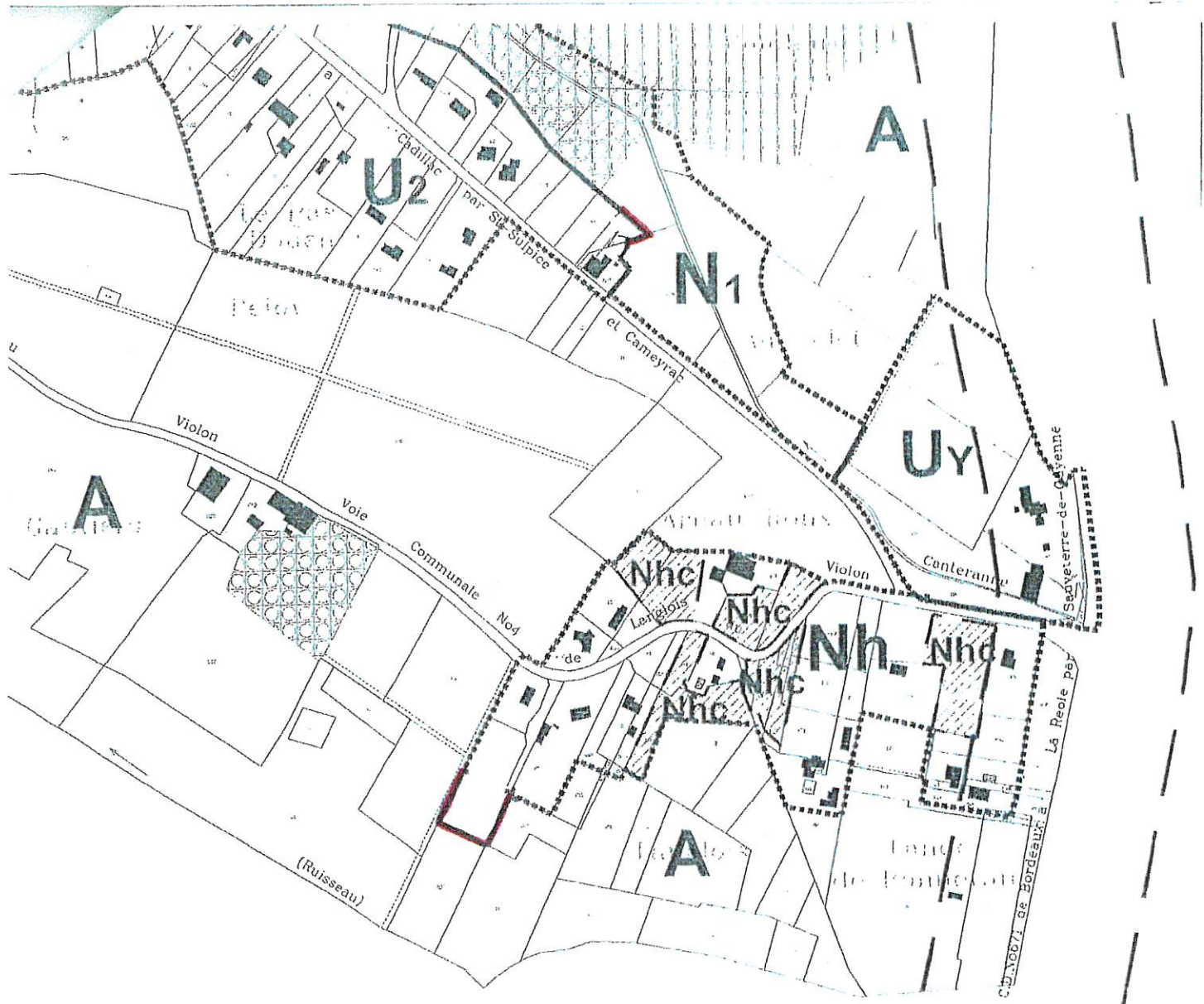




RECTIFICATIONS A et B

*zonage avant correction*

REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU	Le 26/07/2004	Le 19/09/2008	Le 17/09/2009
--	---------------	---------------	---------------



RECTIFICATIONS A et B

*zonage après correction*

REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU	Le 26/07/2004	Le 19/09/2008	Le 17/09/2009
--	---------------	---------------	---------------

Mairie de Bonnetan

Département de la Gironde

Arrondissement de Bordeaux



BOULE  
1009-11  
1009-11

## COMMUNE DE BONNETAN

---

**Modification simplifiée n° 2**

**du Plan Local d'Urbanisme**

**portant sur des adaptations mineures du document**

---

Mise à disposition du Public  
Du 4 juillet au 5 août 2011

COMMUNE DE BONNETAN  
(33370 BONNETAN)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers :  
En exercice : 14      Présents : 10      Votants : 14

L'an deux mil onze, le quinze septembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de BONNETAN dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Alain BARGUE, Maire.

Date de convocation: 09/09/11

Présents : Mmes et M. BOIS - BRILLAT - GODARD - SOLER - ZORDAN - LABET - AGERT - DAMEME - BALANCHE

N°29-2011

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que, par délibération du 9 juin 2011, déposée en Préfecture le 21 juin 2011, il a été décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU, portant sur quelques adaptations mineures n'affectant en rien l'économie générale du PADD.

Cette procédure s'est déroulée conformément aux prescriptions de la loi n° 2009.179 du 17 février 2009 et du décret d'application n°2009.722 du 18 juin 2009.

Les formalités légales de publicité ont été accomplies, et le projet a été tenu à la disposition des administrés, pendant une durée de un mois, du 4 juillet au 5 août 2011.

Aucune observation n'a été formulée, ni oralement, ni par écrit sur le registre ouvert à cet effet.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal, dont tous les membres ont été destinataires du dossier, d'approuver ce projet de modification simplifiée.

Après en avoir, délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité décide d'approuver le projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Celle-ci sera transmise à l'autorité de tutelle au titre du contrôle de légalité. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera faite dans un journal de diffusion locale.

Le dossier sera tenu à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Fait et délibéré à BONNETAN,  
Les jour, mois et an ci-dessus.  
Pour copie certifiée conforme  
BONNETAN, le 15 septembre 2011

Le Maire,

Alain BARGUE

## 1<sup>ère</sup> partie : Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnetan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2009.

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du conseil municipal le 9 décembre 2010.

Aujourd'hui, après bientôt deux années de fonctionnement, il apparaît nécessaire, afin d'en faciliter l'application, de procéder à une 2<sup>ème</sup> modification simplifiée de ce document.

Il s'agira exclusivement :

- d'apporter une correction à l'article 7 du règlement de la zone Nh afin de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives.
- de rectifier 2 erreurs matérielles subsistant dans le règlement.

Le présent projet de modification simplifiée est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, et du décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, textes qui permettent précisément l'utilisation de cette procédure dans les cas mentionnés ci-dessus.

## 2<sup>ème</sup> partie : Projet de modification (Règlement)

Les éléments rajoutés, ou rectifiés, ou modifiés sont soulignés.

### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE U1, U2

Rajout d'un mot oublié (page 8)

**ARTICLE 11 :** Aspect extérieur des constructions.

1. Restauration et/ou extension du bâti existant ancien  
dernier alinéa, 4<sup>ème</sup> ligne :  
... les menuiseries seront de teinte claire ...

### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Nh

**A** : Il s'agit tout d'abord de rectifier une erreur matérielle (p 46) concernant la surface maximale des annexes non accolées aux constructions existantes. Cette surface est de 40 m<sup>2</sup> à l'article 2 du règlement (p46), et de 60 m<sup>2</sup> à l'article 7 (p 49). L'article 2 sera donc ainsi modifié (p 46) :

**ARTICLE 2** : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

3<sup>ème</sup> alinéa : Les annexes non accolées aux constructions existantes, à conditions qu'elles soient liées aux constructions à usage d'habitation existantes et que leur surface maximale n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**B** : Il s'agit enfin, dans le cadre de la présente modification simplifiée, d'aborder la question des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette.

En zone NB du POS ancien, cette obligation de recul était de 3 mètres. Le règlement du PLU a porté cette obligation à 8 mètres, ce qui rend très difficile, voire impossible, l'extension mesurée des constructions existantes en zone Nh.

Il convient donc de ramener cette obligation de recul à 3 mètres, et de modifier en conséquence l'article 7 comme suit (p 49).

**ARTICLE 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1<sup>er</sup> alinéa : Pour les extensions d'habitations existantes, lorsque ces habitations ont fait l'objet d'un permis de construire antérieur à la date d'approbation du PLU (29 septembre 2009), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être de 3 m minimum, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur à l'égout du toit.

Cette distance sera de 8 m minimum, pour les constructions d'habitations nouvelles et de leurs annexes qui auront fait l'objet d'un permis de construire postérieur à la date d'approbation du PLU.