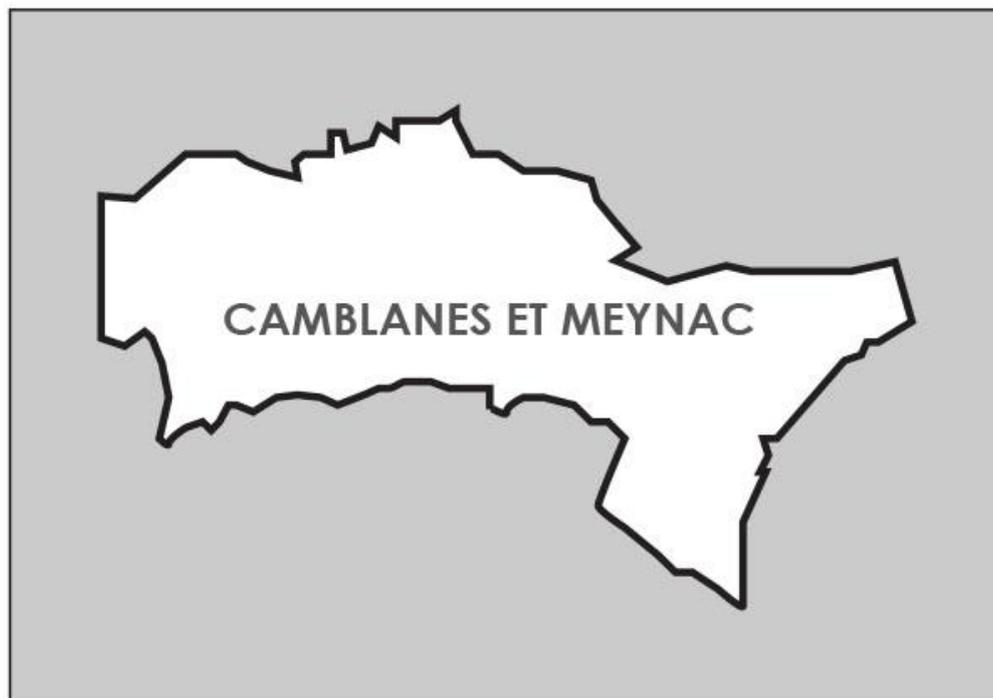


COMMUNE DE CAMBLANES ET MEYNAC

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2- RÈGLEMENT D'URBANISME (*extrait zone UA*)

<i>Affaire :</i> 20-35e		
-----------------------------------	--	--

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE Mis à disposition du public du au	MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE par délibération du Conseil Municipal LE :	
---	--	--



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S.
Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services.

Cette zone comprend un secteur **UAc** indiquant la présence de carrières souterraines.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 1.7 - En zone UAc, toutes les nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux constructions, aux piscines ou aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 2.2 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

Leurs caractéristiques géométriques doivent 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, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.3 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs).

3.7 - Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plate-forme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,5 m	6m

3.8 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

Eaux pluviales

4.3 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.4 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.6 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou intégrés dans le schéma d'ensemble de l'opération.

4 - DECHETS MENAGERS

4.7 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs (enterrés) liés à la collecte des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Le long de la RD14, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

6.2 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Soit selon un recul compris entre alignement et 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

soit en limite séparative

soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

soit à une distance minimum de 3m des limites séparatives

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les constructions annexes seront implantées avec un recul minimum de 3m. Toutefois, les annexes pourront être implantées le long des limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère en limite séparative.

Toutefois, la hauteur de la construction annexe en limite séparatives peut être dépassée lorsqu'elle s'adosse à des constructions existantes, sur la limite séparative, sous réserve que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

7.4 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment à condition de respecter la règle définie précédemment.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de la surface de plancher), augmentée de la surface occupée par les terrasses et piscines.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8m à l'égout de toiture et 8,50m à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes, non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

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

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Matériaux des parois extérieures autorisés

11.1 - Matériaux de revêtement : les enduits d'aspect de mortier, les lambris d'aspect bois, les matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux d'aspect de Fibrociment.

Aspect des matériaux utilisés

11.2 - BETON : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde.

11.3 - PIERRE APPARENTE : aspect pierre calcaire de Gironde.

11.4 - BOIS : pourront recevoir une protection de type vernis, peinture, Lasure ou similaire.

Ils pourront garder leur teinte naturelle ou prendre les tons suivants :

Murs : gris ou blanc

Autres éléments : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.5 - ENDUITS : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre, blanc, ton pierre de gironde ou gris.

11.6 - METAL : les éléments métalliques pourront être laissés soit dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les tons : bleu marine, bleu foncé, rouge foncé, marron foncé, vert foncé, beige, gris ou blanc.

11.7 - PLASTIQUE : mêmes couleurs que celles utilisées pour le métal.

Toitures : matériaux - aspect

11.8 - Les toitures seront de types tuiles :

de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie ; dans ce cas la pente des toitures n'excédera pas 35%.

de teinte plus sombre : teinte ardoise ou grise permettant d'intégration de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la pente des toitures pourra excéder 35%. Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants environnants, couverts dans ce matériau.

Ouvrages divers

11.9- Sont autorisés :

Les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées dans le chapitre **Aspect des matériaux utilisés**.

Les dalles mignonnettes

Les protections métalliques de formes simples et traditionnelles

11.10 - Sont interdits :

Les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays. Les éléments rapportés préfabriqués en béton, les antennes paraboliques et climatiseurs extérieurs ... ne devront pas être visibles en façade sur l'espace public.

Clôtures

11.11 - Les murs en pierre, existants devront être maintenus. Les clôtures devront être constituées en façade :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, les enduits devront être réalisés comme demandé au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

ou d'une palissade en bois, pleine ou traitée en barrière ou à claire-voie

ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les éléments de maçonnerie devront être enduits. Les enduits devront être réalisés comme demandés au 11.5 du présent article. Les matériaux de construction de la clôture ne devront pas rester bruts, à l'exception des murs en pierre.

Le long des routes départementales n° 10 et 14, la clôture de façade n'excédera pas 1,60m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Le long des autres voies, la clôture de façade n'excédera pas 1,20m, hauteur mesurée depuis le domaine public.

Toutefois elle pourra atteindre 2 mètres, si elle est constituée en façade d'une haie arbustive.

Sur les limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 mètres, elles devront être constituées dans les mêmes matériaux que la façade ou de piquets et d'un treillage métallique.

Eléments en saillie

11.12 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

Bâtiments annexes

11.13 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale. L'utilisation du bois respectant le §11.4, est aussi admise pour les murs.

Constructions destinées aux activités et équipements

11.14 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

Constructions de type contemporain

11.15 - Les constructions seront composées de volumes géométriques simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...).

11.16 – L'utilisation du verre, du métal et du béton destiné à ne pas être recouverts d'un enduit, peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine en respectant les prescriptions des alinéas traitant de l'aspect des matériaux utilisés.

11.17 – Les toitures terrasses seront autorisées à titre exceptionnel pour les ensembles d'habitations, les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les parties d'habitations à condition que :

- leur hauteur ne dépasse pas 8,50m à l'acrotère,
- les toitures terrasses soit masquées par des acrotères,
- les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé :

1 place de stationnement par logement.

en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Pour les établissements d'enseignement :

4 places de stationnement par classe, hors places du personnel.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

~~Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.~~

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces de jeux ou plantés d'arbres

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées avec des essences locales de préférence.

13.3 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

2 - PLANTATIONS

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5 – Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3000m², 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.6 – L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ESPACES BOISES A CONSERVER

13.7 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En conséquence, ce classement :

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 123.1.5 7^{EME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.9 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.