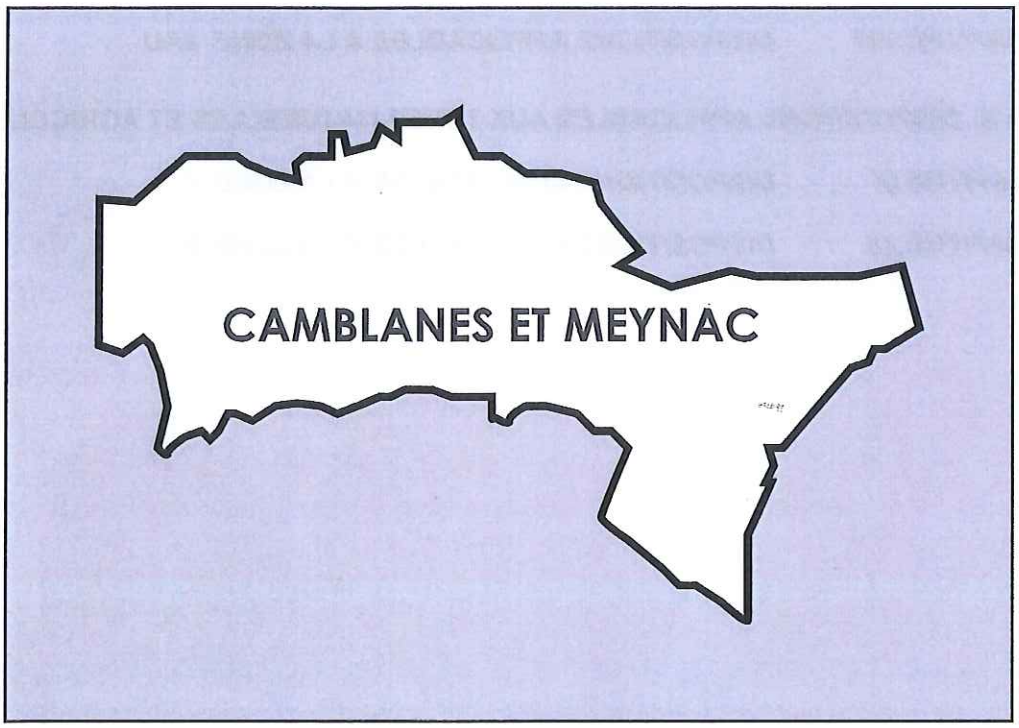
Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

CAMBLANES ET MEYNAC

COMMUNE DE CAMBLANES-ET-MEYNAC

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÈGLEMENT D'URBANISME



ENQUETE PUBLIQUE

DU : **15/10/2018** au **16/11/2018**

PLU MODIFIE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU : **28 Janvier 2019**

Pour être annexé à la délibération du 28/01/2019
Le Maire,
Jean Philippe GUILLEMOT

MAIRIE DE CAMBLANES ET MEYNAC 33 Gironde

Affaire n°17-22e

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

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr

MÉTAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER 7

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8

CHAPITREII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 17

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 27

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 36

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 45

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 53

CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 61

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 79

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 82

CHAPITRE IX DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 83

CHAPITRE XII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 91

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Camblanes et Meynac située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

1. Les zones urbaines et à urbaniser, pour lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

- Les zones urbaines

UA : Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens dont le secteur UAc

UB : Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense, dont les secteurs UBc.

UC : Zone d'extension urbaine.

UE : Zone urbaine affectée aux équipements publics et d'intérêts collectifs et le secteur UEc.

UX : Zone urbaine affectée aux activités commerciales et artisanales.

UY : Zone urbaine affectée aux activités artisanales et industrielles.

Les zones à urbaniser

1AU : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*).

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- La zone agricole **A**

Elle comprend des secteurs

- Ah afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes et Ahc sur carrières.
- Ac secteur agricoles sur carrière,

- La zone naturelle et forestière **N**

Elle comprend 2 secteurs Ne où des constructions à usage d'équipements collectifs peuvent être autorisées sous condition.

Elle comprend des secteurs :

- Nh afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- Ni, secteur naturel et forestier inondable,
- Nc secteur naturel et forestier sur carrière,
- Np secteur naturel à protéger.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

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

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

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

2.1 - Non réglementé

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non réglementé

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions doivent être implantées :

le long de la RD14, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

le long des autres voies, selon un recul compris entre l'alignement et au maximum 5m par rapport à l'alignement.

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

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront 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 3m des limites séparatives.

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

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 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 2AU 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 - Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 29/01/2019
Reçu en préfecture le 29/01/2019
Affiché le
ID : 033-213300858-20190128-012019-DE

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non réglementé.