

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

3-REGLEMENT D'URBANISME

Révision allégée arrêtée par délibération du conseil municipal le 11/12/2023

Révision allégée soumise à enquête publique du 02/04/2024 au 02/05/2024

Révision allégée approuvée par délibération du conseil municipal le 10/06/2024

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE CABANAC & VILLAGRAINS

1, PLACE DU GENERAL DOYEN

33650 CABANAC & VILLAGRAINS



Affaire 22-30e

juin 2024

MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT D'URBANISME

La modification apportée au règlement d'urbanisme porte sur l'article A6.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, et consiste à déroger au recul de 10 m vis-à-vis des emprises publiques pour les constructions présentant une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout du toit, la distance de recul étant ramenée à 3m minimum dans le secteur A1 de la Voile.

Cette modification apparaît en rouge dans le règlement de la zone page ci-après.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

Zone

A

VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre l'ensemble des secteurs dont la vocation agricole est à préserver, au regard de l'intérêt de leur intérêt agronomique et économique. La zone A comprend un secteur A1 au quartier La Voile.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A 2 sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
- 2) Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ;
- 3) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone et qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
 - ① La construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
 - ② Une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation ;
 - ③ La surface de la construction ne pourra excéder 200 m² de surface de plancher ;
- 4) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

5) L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2014), dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

A4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

A4.2-TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

A4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1 - REGLE GENERALE

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Dans le secteur A1 de la Voie : le recul des constructions présentant une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout du toit est fixé à 3 m minimum.

A6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article A7.1 peuvent être admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf nécessité technique avérée, les constructions d'habitation et leurs annexes ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

Article A9 : Emprise au sol

A9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

A9.2 – L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette ou de l'unité foncière.

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

Les bâtiments annexes des constructions d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

A10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

A10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article A10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

APPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

A11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

A11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

A11.2.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre, la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels de la Gironde.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

A11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.