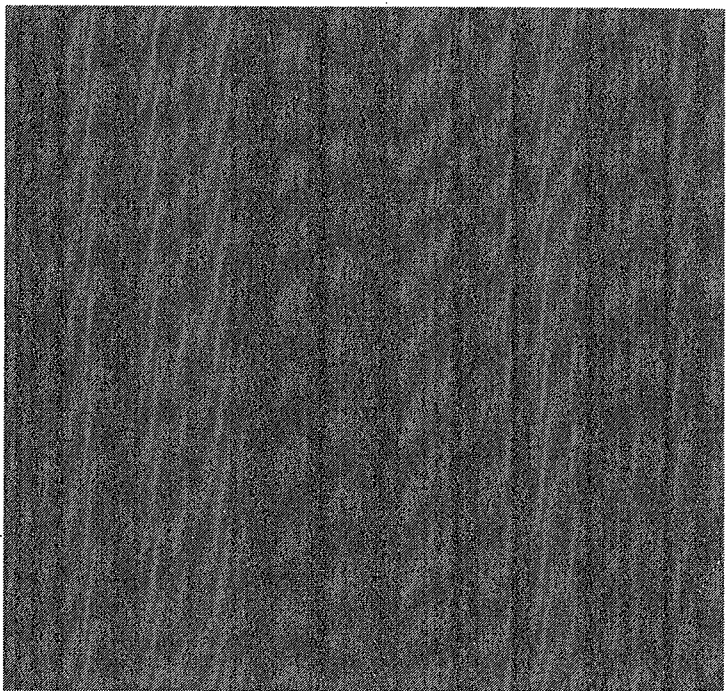


# TITRE 1

# DISPOSITIONS GENERALES

PLU  
CABANAC-ET-VILLAGRAINS  
2010-2015



R E G L E M E N T

N O M B R E  
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

**Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cabanac-et-Villagrains (département de la Gironde) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

**Article 2 : Portée du présent règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ainsi que les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). De surcroît, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement, les lois et autres règlements en vigueur restent applicables.

**Article 3 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones**

Pour chaque zone délimitée au(x) document(s) graphique(s), le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

**1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

- Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**2 - Conditions de l'occupation du sol**

- Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 La hauteur maximale des constructions.
- Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
- Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 15 Les obligations à respecter en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 Les obligations à respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

- Article 14 Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Au sein de chaque zone, l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- L'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

RECULE  
 L'ÉQUIPEMENT  
 PUBLIC

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-17, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :** les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

#### **Article 4 : Lexique technique**

Le lexique technique, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.