

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-213300494-20241219-2024_12_19BIS-DE

S²LO



Plan Local d'Urbanisme
P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Approbation
le 19 décembre 2024

3. REGLEMENT

3.1. Règlement écrit



ZONE N



Des parcelles en zone N peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

N : zone naturelle

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend un secteur :

- Un **secteur Ng** qui correspond au golf situé au lieu-dit Teynac

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Admise sous conditions* en zone N Interdite en zone Ng
Exploitation forestière	Autorisée
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Admise sous conditions*
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Interdite
Restauration	Interdite en zone N
	Admise sous conditions* en zone Ng
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite en zone N
	Admise sous conditions* en zone Ng
Cinéma	Interdite
Hôtel	Interdite
Autres hébergements touristiques	Interdite en zone N
	Admise sous conditions* en zone Ng
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Admise sous conditions*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
Salle d'art et de spectacles	Interdite
Equipements sportifs	Admise sous conditions* en zone Ng
	Interdite en zone N

Autres équipements recevant du public	Interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Interdite
Centre de congrès et d'exposition	Interdite

***Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.**

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Interdit
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Interdit
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit
Constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif	Admis sous conditions*
Installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaiques ou agri-solaires	Autorisé
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdit
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone N sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et paysager

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.**
- **Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif**, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières.
- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes.**
- **L'extension des habitations existantes** est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher totale n'excède 300 m² après extension, et dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) et des extensions soit inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.
- **Les installations, aménagements, et constructions nécessaires aux projets agrivoltaiques ou agri-solaires, ainsi que les constructions agricoles liées**, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, ni aux fonctionnalités écologiques de la zone naturelle. Ces projets sont soumis à l'OAP thématique « agrivoltaïsme ».

Sont également admis dans le secteur Ng

- Les constructions et installations destinées à la pratique du golf, ainsi que les activités annexes (restauration notamment).

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD 13. Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Avec un retrait minimal de 20 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes. Leur extension est autorisée dans l'alignement ou à l'arrière du bâtiment existant, sans modification du recul existant.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.
- Aux annexes des habitations existantes, lesquelles pourront s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation principales, soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de recul.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des habitations existantes, lesquelles devront s'implanter :

- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines.

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

Non réglementé

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à 50 m², et l'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) ou leur extension doit être inférieure ou égale à 30 m², et sans que l'emprise totale n'excède 30 m² après extension.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 8 % de la surface du terrain d'assiette.

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Article N 4 : Aspect extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

Toitures des constructions forestières

Les toitures de constructions destinées à l'exploitation forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

Toitures des autres constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate végétalisée (toit-terrasse végétalisé). Les toitures en pente des volumes principaux seront à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à ces règles est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles similaires, et ce, dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier). L'ordonnement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.

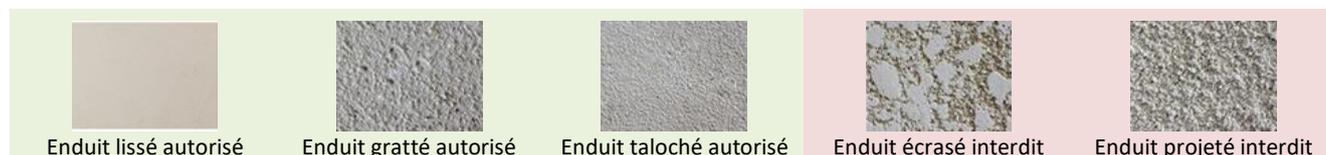


Illustration des types d'enduits

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons clairs, gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

Dispositions particulières :

D'autres couleurs peuvent être autorisées en façades, à l'exception des couleurs vives, à condition d'être intégrées dans un projet architectural de qualité élaboré en concertation avec la commune, notamment de style contemporain, et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

D'autres traitements et teintes de façades pourront être autorisés pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

Installations techniques

Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue depuis l'espace public. En cas d'obligation techniques, ces installations pourront être encastrés en façade à condition d'être les plus discrets possible : habillage par une grille de couleur similaire à celle de la façade par exemple.

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Clôtures

Les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Elles doivent être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être :

- Végétalisées et constituées d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe 1 du présent règlement).
- Constituées d'un dispositif permettant les continuités écologiques et hydrauliques constituées de matériaux naturels ou traditionnels, posé 30 cm au-dessus de la surface du sol et n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur.
- Cette règle ne s'applique pas aux cas d'exception prévus par la loi (voir article 5 de la section 2 du Titre 1 Dispositions générales). Pour ces cas, les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur, et pourront être constituées de barrières en bois, ou d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, doublé ou non d'une haie vive rustique composée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe 1 du présent règlement).

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

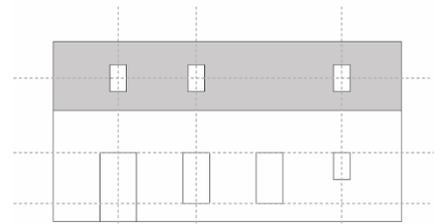
Traitement paysager et plantations

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales et variées (voir liste en annexe 1 du présent règlement) particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs au moins 5 essences différentes.

Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

Article N 6 : Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.



Exemple de rythme des ouvertures en façades

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ L'article 5 de la section 1 du titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - o Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- La création de nouveaux accès directs sur la RD 13 est interdite.

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

1/ Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

2/ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

De même, le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.