

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

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

S²LOW



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 Ue



Des parcelles en zone Ue 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

Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics

La zone Ue est une zone urbaine majoritairement dédiée aux équipements publics, tels que les administrations et les équipements scolaires, culturels ou sportifs.

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

Article Ue 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	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Autorisée
Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Admise sous conditions*
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Autorisée
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdite
Entrepôt	Interdite
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**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	Admis sous conditions*
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

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

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et à destination de commerce de gros sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.

Article Ue 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

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 3 m.

Dispositions particulières

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 mètre des limites séparatives.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Aux piscines.

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 Ue 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres. Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faitage 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 constructions peuvent être de type traditionnel girondin ou contemporain. Toutes les constructions doivent s'intégrer dans les paysages et l'environnement bâti ou naturel immédiat, et ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

Toitures des constructions

Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. 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 d'une autre teinte, et 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

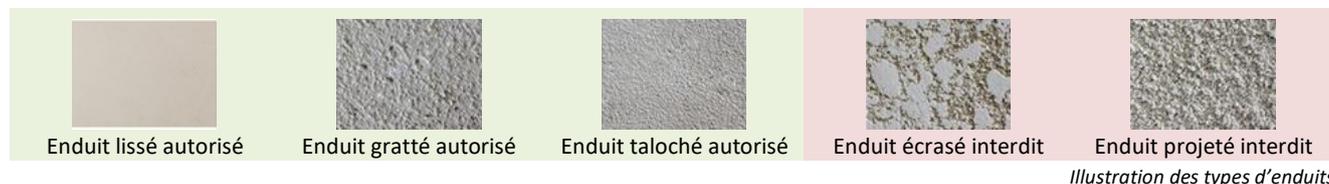
Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

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.



Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde.

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.

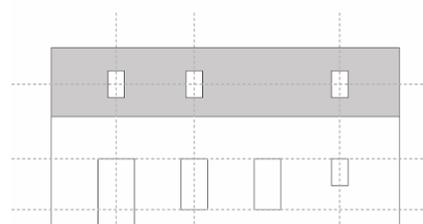
Le zinc est autorisé pour les volumes annexes et secondaires, ainsi que sur les niveaux supérieurs.

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.

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.



Devantures commerciales

Toutes les devantures commerciales devront être traitées avec soin, et devront privilégier des matériaux et coloris harmonieux avec les façades et l'espace urbain environnant.

Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi de couleurs vives ou fluorescentes est interdit, à l'exception d'éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les enseignes et devantures devront s'intégrer dans les alignements visuels des façades adjacentes pour éviter les ruptures d'harmonie.

Les rideaux de protection devront préserver l'aspect visuel du commerce en dehors des heures d'ouvertures (privilégier des rideaux métalliques à mailles ou micro-perforés par exemple).

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.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la clôture. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe 1 du présent règlement), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

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.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

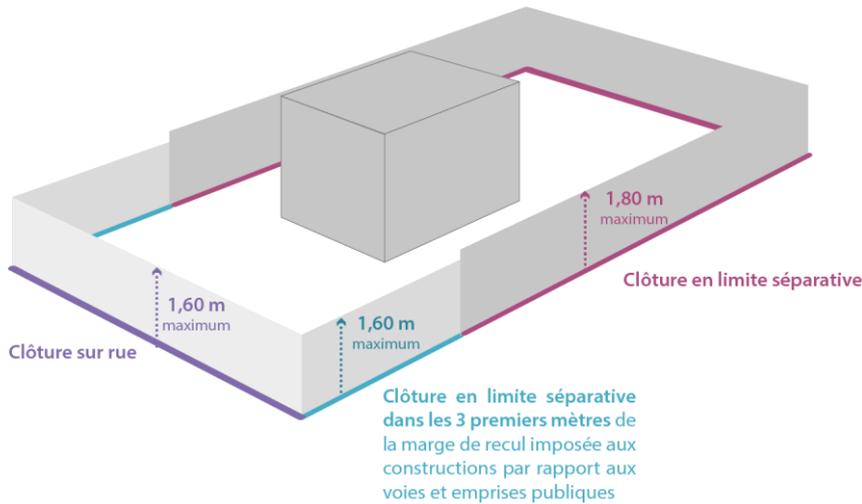


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article Ue 5 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement paysager et plantations

- 1/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre.
- 2/ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Les caractéristiques du projet de constructions (proportions et volume du bâti, ...) et du site (forme de la parcelle, topographie, implantation des constructions voisines, ...) devront être prises en compte dans ce traitement paysager.
- 3/ La valorisation des plantations et des arbres existants doit être recherchée. Les arbres de demi et haute tige (tige de plus d'1m20) ainsi que les haies arbustives doivent être maintenus, sauf impossibilité dûment justifiée.
- 4/ Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

- 5/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe 1 du présent règlement).
- 6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).
- 7/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10 % de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).
- 8/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article Ue 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ 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 Ue 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 :
 - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
 - Un seul accès supplémentaire pourra être créé à compter de la date d'approbation du PLU.
- 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.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès. La création d'un accès individuel ne pourra pas excéder 20 m de longueur.

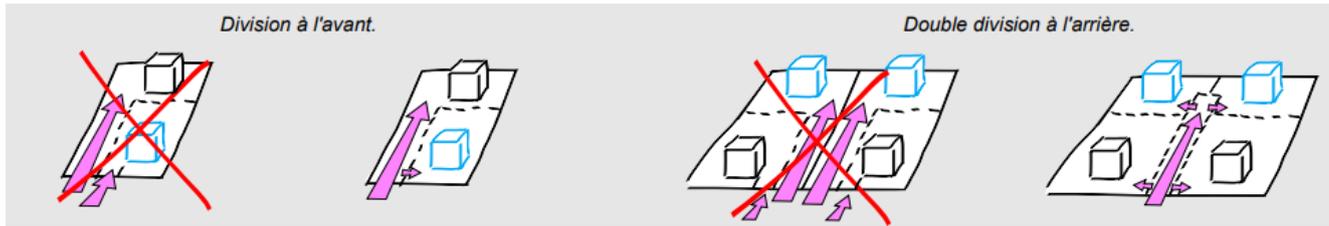
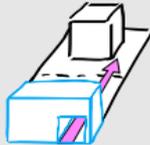


Illustration : règle de mutualisation des accès après division parcellaire

Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Exemple d'adaptation en cas de contrainte pour mutualiser les accès après division parcellaire

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.
- 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- 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 se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception d'une mention contraire dans une OAP de secteur.
- 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 éventuellement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Sauf impossibilité, le point de collecte des ordures ménagères sera prévu en amont de l'impasse.

Article Ue 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome, lequel est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), 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.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.