

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE LA BREDE

5^{ème} modification du PLU prescrite par arrêté du Maire du 10 février 2016
5^{ème} modification du PLU soumise à Enquête publique du 2 janvier au 3 février 2017
5^{ème} modification du PLU approuvée par D.C.M. du

5^{ème} Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

4.0 Règlement de la zone UT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES





Commune de La Brède

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

**Dispositions applicables
à la Zone UT**

CHAPITRE 8 - ZONE UT

Le règlement met en œuvre les objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La zone UT est le secteur situé au nord du centre-bourg, au lieu-dit « Le Terrey ».

Ce secteur est destiné à une urbanisation à vocation d'habitat encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat.

1.2 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, etc..., sont interdits.

Dépôts

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

1.4 - Les installations classées non liées au caractère urbain de la zone.

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE UT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.2 - La reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre et à condition de ne pas aggraver la situation préexistante, sous réserve du respect de l'article 11.

2.3 - Les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques d'intérêt général peuvent déroger aux articles 3 à 16, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UT3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

3.4 - Une construction ou activité pourra être refusée, conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, si son accès à la voie qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.5 - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

◆ VOIRIE

3.6 - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.7 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

3.8 - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m).

3.9 - Dans les deux cas, elles doivent prévoir du cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

3.10 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.11 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.12 - Le tracé de voies de desserte doit respecter les points de passage obligé portés au document graphique et au schéma des orientations d'aménagement et de programmation avec sécurisation des carrefours d'accès.

3.13 - La voie d'accès aux véhicules pour la desserte des parkings des bâtiments d'habitation devra être la plus discrète possible.

3.14 - La voie piétonne traversante entre les avenues de l'Esprit des Lois et Edouard Capdeville devra être interdite à tous véhicules sauf véhicules de secours et de services. Elle sera structurée et calibrée pour permettre le passage des véhicules de secours et de services. Elle sera séparée par un aménagement paysager de la voie d'accès.

3.15 - Des liaisons douces, intégrées dans un aménagement paysager, doivent être réalisées conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

◆ EAU POTABLE

4.2 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

4.3 - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques

4.4 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

Eaux pluviales

4.5 - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne pourra pas dépasser 3 l/ha/s. Une étude hydraulique devra être fournie dans le dossier d'autorisation.

4.6 - Le système devra privilégier la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts.

◆ AUTRES RESEAUX

4.7 - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante.

4.9- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

◆ **STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS**

4.10 - Des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés doivent être prévus. Ces systèmes de stockage peuvent être mutualisés à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

4.11 - Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

4.12 - Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions;

4.13 - Des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être prévus. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques et respecter les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

6.2 - Un recul différent par rapport à l'alignement peut être admis en vue d'harmoniser l'implantation des constructions sur la séquence à créer.

6.3 - L'implantation des constructions doit être parallèle ou orthogonale par rapport aux voies publiques et à la voie interne créée.

Elle doit respecter les indications portées au document graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites de la zone UT (périmètre de la zone) avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UT9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UT10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

- La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage (toiture terrasse).
- En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain naturel le plus bas.

10.1 – Les constructions doivent respecter les prescriptions de hauteur définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à savoir :

- Ilots UT1 et UT2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8m. Les constructions ne peuvent pas avoir une typologie supérieure à R+1+ Comble.
- Ilot UT3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Les constructions ne peuvent pas avoir une typologie supérieure à R+2+ Comble.

ARTICLE UT11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1- Compte tenu du caractère de la zone de centre-bourg, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les constructions doivent s'inspirer des principes de composition des façades anciennes.

Implantation

11.3 - Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants.

Couvertures

11.4 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite modèle "canal", "double-canal" ou "romane-canal" de ton vieilli.

11.5 - Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

11.6 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe.

11.7 - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

11.8 - Il est nécessaire de respecter et reprendre les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les principes de composition des façades (alignement horizontal et vertical).

11.9 – Pour les maisons de ville, situées en UT1, des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

Epidermes

11.10 - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté.

11.11 - Les teintes des enduits des façades doivent être dans des tons identiques à la pierre de Gironde.

11.12 - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

Menuiseries

11.13 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

11.14 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (blanc cassé, gris-beige, gris clair) et des teintes foncées pour les portes d'entrées (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé, gris anthracite).

Equipements collectifs

11.15 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, etc..., sont interdits.

◆ CLOTURES

11.17 - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

11.18 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.19 - Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites.

11.20 – Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,20 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

11.21 - Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

◆ TENUE DES TERRAINS

11.22 - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UT12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

12.2 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.3 - Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

La surface du projet est celle déclarée dans la demande d'autorisation par destination, soit la surface de plancher.

12.4 - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

12.5 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m² de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m² de surface
- 25 places supplémentaires de stationnement visiteurs sur l'ensemble de la zone UT accessibles depuis la voie publique.

12.6 - Le stationnement des maisons de ville ne doit pas être intégré dans la construction.

12.7 - Afin de réduire la place de la voiture, les stationnements des immeubles collectifs seront dissimulés dans les bâtiments ou dispositifs paysagers, permettant une meilleure intégration dans le site.

ARTICLE UT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

ARTICLE UT14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

ARTICLE UT15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Tout projet de construction recherchera, dans la mesure du possible et à condition de respecter les articles ci-dessus, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).

ARTICLE UT16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Toutes les constructions d'habitation devront se raccorder au réseau de communication numérique.

16.2 - En l'absence du réseau de communication numérique et dans l'attente de sa réalisation, toutes les constructions d'habitation devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Dès la réalisation de ce réseau, leur raccordement est obligatoire.