



## Mairie de CUBNEZAIS

Dossier n° CUa 033 142 22 J0047

date de dépôt : 12/08/2022

demandeur : Cabinet PAILLARD HPUC  
représenté par M. PAILLARD Hervé

pour : un certificat d'urbanisme d'information

adresse terrain : 22, Le Canton-Nord

### **CERTIFICAT d'URBANISME** délivré au nom de la Commune

#### **Le Maire de Cubnezais,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à CUBNEZAIS 33620, cadastré section ZM n°89, n°90 et n°91, 22, lieu-dit Le Canton-Nord, présentée le 12/08/2022 par le Cabinet PAILLARD représenté par M. PAILLARD Hervé, à 75012 PARIS, 266, avenue Daumesnil, enregistrée par la mairie de Cubnezais sous le numéro **CUa 03314222J0047**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 12 mars 2014 ;

#### **CERTIFIE**

##### **Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tel qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

##### **Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme ;  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :  
– art. L.111-1-4, art. R.111-2, art. R.111-4, R.111-15 et R111-21.

Le terrain est situé en zone UBa.

Le terrain est situé en zone sismique 2 (faible) des règles constructives sont susceptibles de s'imposer aux constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment.

Le terrain est inclus dans une zone de protection contre les termites et autres insectes xylophages. Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/02/2001, lors de toutes transactions immobilières, une attestation décrivant l'état sanitaire (termites) du bien cédé concerne uniquement les bâtiments, devra être fournie.

Le terrain n'est grevé d'aucunes servitudes d'utilité publique.

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (DPU) par délibération du 4 juin 2014 au bénéfice de la commune.

### Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3,50%
<b>TA Départementale</b>	Taux = 1,30 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

### Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

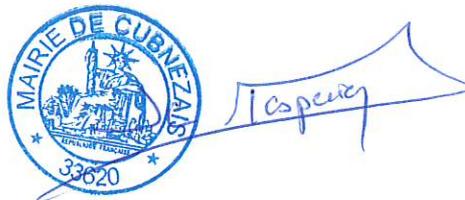
- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- néant

Fait à Cubnezais, le 09 septembre 2022

Le Maire,  
Jean Luc DESPERIEZ.



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Commune de **CUBNEZAIS** (Département de la GIRONDE)

Adresse : **22 Le Canton Nord**

Cadastre : Section ZM n°89, 90 et 91

Contenance cadastrale : 619 m<sup>2</sup>

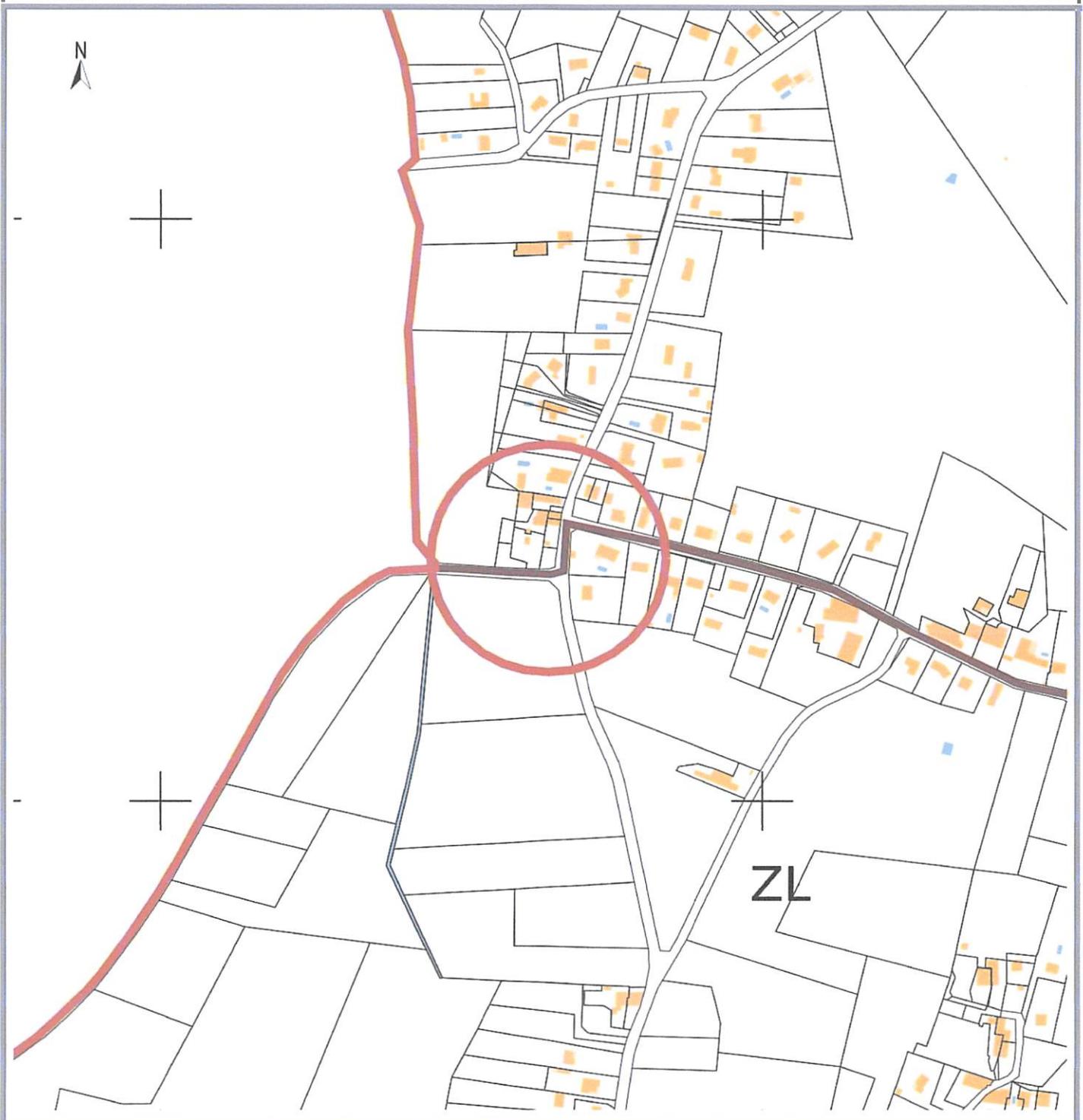
Dossier n°220439

**PLAN DE SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Mathias JACQUEREAU et Mme Fernanda AUGUSTO-MACHADO

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **CUBNEZAIS** (Département de la GIRONDE)

Adresse : **22 Le Canton Nord**

Cadastre : Section ZM n°89, 90 et 91

Contenance cadastrale : 619 m<sup>2</sup>

Dossier n°220439

**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): M. Mathias JACQUEREAU et Mme Fernanda AUGUSTO-MACHADO

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





# Mairie de CUBNEZAIS

Le 09 Septembre 2022

**Le Maire**

à

**Cabinet PAILLARD  
Urbanisme - Copropriétés  
266, avenue Daumesnil**

**75012 PARIS**

**V/REF : 220439  
AFFAIRE : CIFD / JACQUEREAU**

**Objet : Servitude d'alignement**

Maître,

Comme suite à la transmission visée en référence, j'ai l'honneur de vous informer que l'immeuble cadastré section ZM n°89, 90 et n°91, situé 22, le Canton, n'est pas frappé d'alignement.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Jean Luc DESPERIEZ.





**Dossier : 220439**

**AFFAIRE : CIFD / JACQUEREAU**

## CERTIFICAT

**Le Maire de Cubnezais, certifie que :**

les parcelles cadastrées section ZM n°89, 90 et 91, appartenant à Monsieur Mathias JACQUEREAU et Madame Fernanda AUGUSTO-MACHADO, sont numérotées : 22, le Canton Nord.

En foi de quoi, nous avons délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Cubnezais, le *09 septembre 2022*

Le Maire,  
Jean Luc DESPERIEZ.





V/REF : 220439

AFFAIRE : CIFD / JACQUEREAU

## CERTIFICAT

A notre connaissance, la propriété n'est pas dans une zone contaminée par les termites, ni dans une zone de risque d'exposition au plomb.

En foi de quoi, nous avons délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Cubnezais, le 09 septembre 2022

Le Maire,  
Jean Luc DESPERIEZ.



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 23/08/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3304122113

SF2203940713

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 033				Commune : 142				CUBNEZAIS		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
ZM	0089			LE CANTON NORD	0ha02a24ca					
ZM	0090			LE CANTON NORD	0ha03a39ca					
ZM	0091			LE CANTON NORD	0ha00a56ca					

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



## Fiche parcelle cadastrale

Cubnezais  
ZM 89

Fiche éditée le 14 novembre 2022 à 09h39 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Cubnezais (33142)

**Préfixe** : 000

**Section** : ZM

**Numéro** : 89

**Adresse postale la plus proche** :

20 Lieu Dit le Canton 33620 Cubnezais

### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 2 a 24 ca \*

**Parcelle arpentée** : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

**Lieu-dit cadastral** : LE CANTON-NORD

\* Ne vaut pas certificat de surface

### GEOMETRES-EXPERTS

**Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle** :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

**Coordonnées des détenteurs** :

*Bientôt disponible*

### URBANISME

**Les documents d'urbanisme concernant cette commune n'ont pas encore été mis en ligne.**

## **RISQUES**

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=-0.4327650370268962&lat=45.08085249834978&isCadastre=true>

## **VALEURS FONCIERES VENALES \***

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

## Fiche parcelle cadastrale

Cubnezais  
ZM 91

Fiche éditée le 14 novembre 2022 à 09h39 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Cubnezais (33142)

**Préfixe** : 000

**Section** : ZM

**Numéro** : 91

**Adresse postale la plus proche** :  
22 Le Canton Nord 33620 Cubnezais

### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 56 ca \*

**Parcelle arpentée** : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

**Lieu-dit cadastral** : LE CANTON-NORD

\* Ne vaut pas certificat de surface

### GEOMETRES-EXPERTS

**Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle** :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

**Coordonnées des détenteurs** :

*Bientôt disponible*

### URBANISME

**Les documents d'urbanisme concernant cette commune n'ont pas encore été mis en ligne.**

**RISQUES**

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=-0.43271825643888245&lat=45.081185311422516&isCadastre=true>

**VALEURS FONCIERES VENALES \***

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

## Fiche parcelle cadastrale

Cubnezais  
ZM 90

Fiche éditée le 14 novembre 2022 à 09h39 (UTC +0100)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Cubnezais (33142)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : ZM  
**Numéro** : 90

**Adresse postale la plus proche** :  
22 Lieu Dit le Canton 33620 Cubnezais



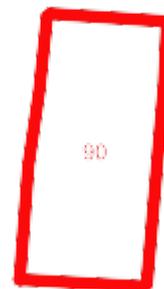
### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 3 a 39 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

**Lieu-dit cadastral** : LE CANTON-NORD

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

*Bientôt disponible*

## URBANISME

**Les documents d'urbanisme concernant cette commune n'ont pas encore été mis en ligne.**

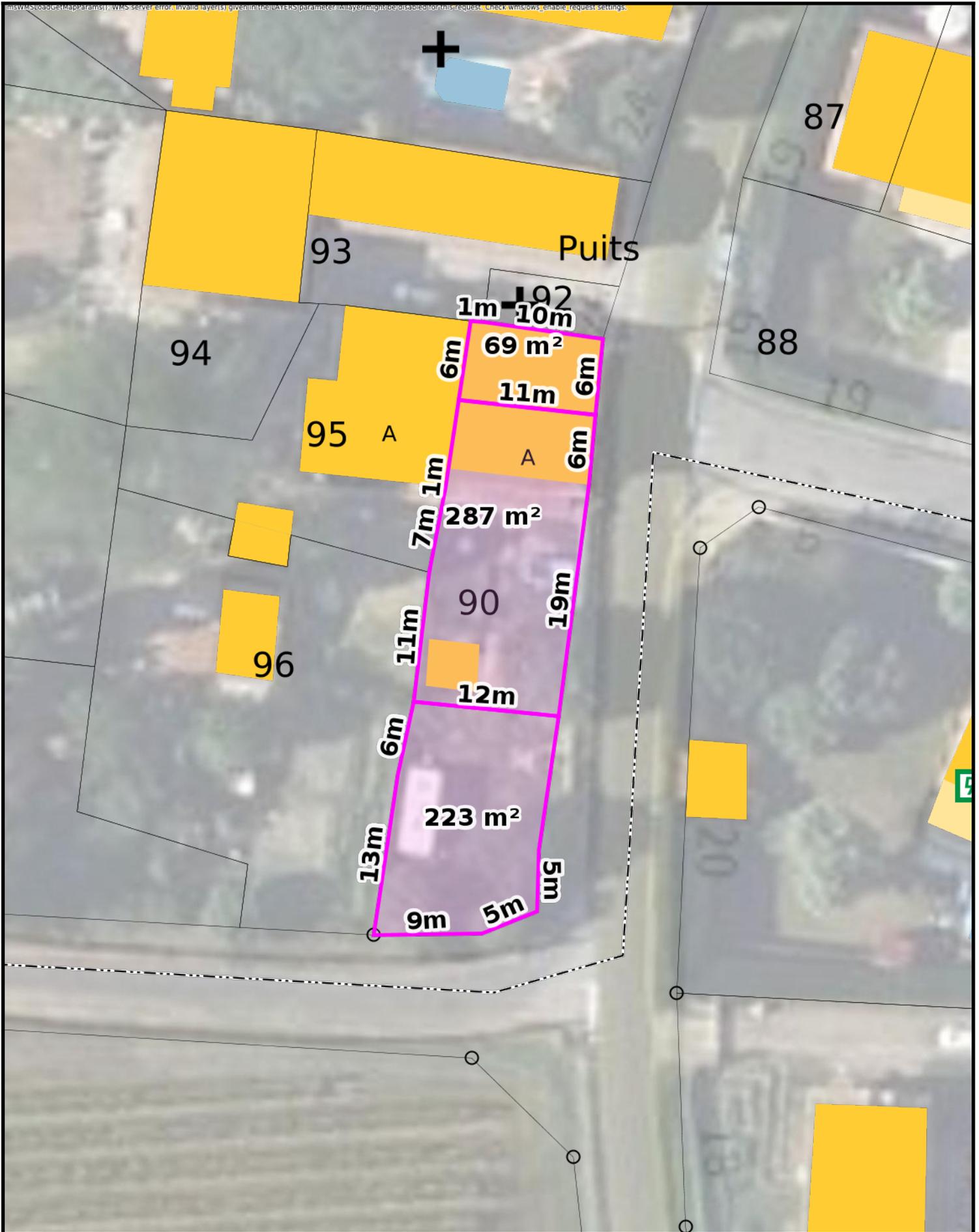
## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=-0.4327355125030813&lat=45.08104497027504&isCadastre=true>

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.





## ZONE UB

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - aux activités de loisirs et de plein air,
  - à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception du c) de l'article UB2.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à :
  - 2m50 sur le secteur de « L'Étang/Les Murailles »,
  - 1 mètre ailleurs.
- b) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet,
- c) Les mises aux normes des bâtiments à usage agricole présents dans la zone sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document.

### Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

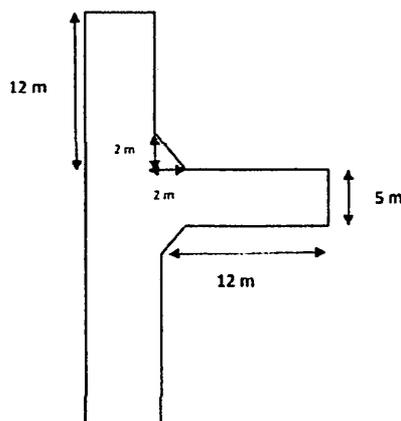
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

##### VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc. Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



#### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### Eaux usées :

**En dehors du secteur UBa :** Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

**En secteur UBa :** En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Des études de sol à la parcelle serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)<sup>2</sup>.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

<sup>2</sup> « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de **3 litres par seconde et par hectare de terrain**.

#### **ELECTRICITE**

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :**

Toute construction ou installation à vocation d'habitation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée. Les constructions autres que celles à vocation d'habitation doivent respecter un recul minimum de **8 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

##### **Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :**

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En dehors du secteur UBc**, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

**Dans le cas contraire**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

**En secteur UBc**, les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives qui interceptent l'espace public.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres minimum** par rapport à la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toutes constructions ou installations situées dans en zone UB du Bourg dans le périmètre de 500 mètres de la façade ouest de l'Eglise, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ailleurs, toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

### **PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

### **REGLES**

#### **Parements extérieurs**

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chainages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

#### **Toitures**

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

### **Equipements techniques privés**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage d'entrepôt** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sont soumis à autorisation.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

URBAM, urbanistes qualifiées par l'OPQU, GERE, ingénieurs écologues, V.Buchmann, architecte DPLG

URBANSERVERAgenceUrbanProducteurPLU337Cubnezais-5-PiecesDesseins-ReglementEtrEdu11-06Pg\_APPROBATION.doc

Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.