

Projet de lotissement
" Max JEAN-JEAN "

Chemin des Lurzines
33710 PRIGNAC-ET-MARCAMPS

Cadastre Section C numéro 747p

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	MHD	12/01/2022	Dépôt 2
B	FS	03/03/2022	Dépôt 3
C			
D			

Dossier n°210729
Janvier 2022

Suivi par MHD
Responsable JMN

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

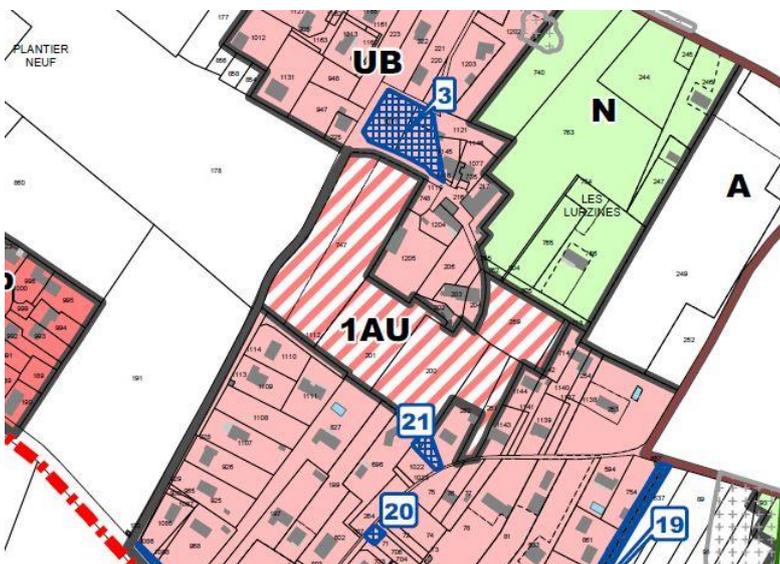
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Max JEAN-JEAN », situé sur la commune de Prignac-et-Marcamps.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en zone 1AU, approuvé le 17 Décembre 2015.



Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le cabinet ABAC GEOAQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divisée.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables sont celles du règlement du PLU en vigueur (Zone 1AU en annexe), à la date d'obtention du Permis d'aménager, complétées de la manière suivante :

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement.
Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès aux voiries.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et infiltrer in-situ les eaux générées par l'imperméabilisation de son lot.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes 2 et 3 et devra être jointe au dossier de permis de construire

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

Pour se faire, des hauteurs de cotes de dalle minimales ont été imposées pour certains lots :

- Lot 10 : 31,80m NGF
- Lots 11,12 et 13 : 32,00m NGF

En aucun cas, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du lot ne pourront être rejetées vers ce regard de branchement.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en télécommunication se feront obligatoirement par voie souterraine.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4-b annexé, selon le recul minimal imposé. Les annexes, abris de jardin et piscines seront obligatoirement implantés à l'arrière de la construction principale

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4-b annexé.

Pour les lots 4 à 9, 12 et 13, dans le cadre d'une construction en semi-continuité sur la limite latérale autorisée, cette semi-continuité ne pourra être réalisée que par le garage ou l'abri-voiture (carport).

Les annexes, abris de jardin et piscines seront obligatoirement implantés à l'arrière de la construction principale

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

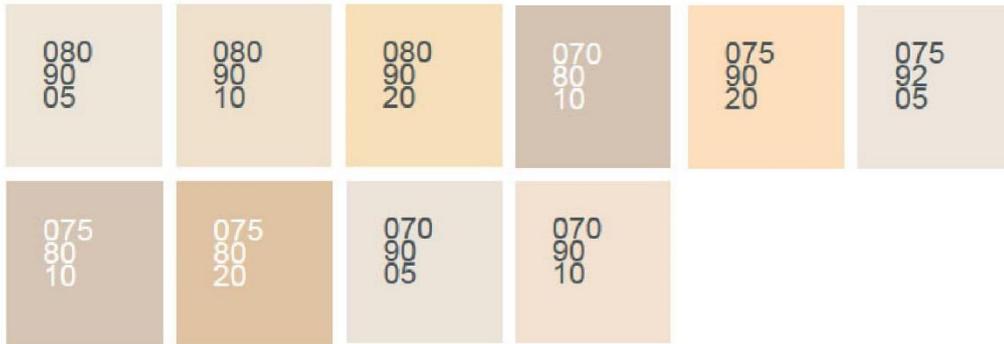
Volumes - Toitures - Façades

Les constructions seront de forme simple.

Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de ton « vieilli ». Les tuiles de teinte pastel, grise ou noire sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projetés fins et de ton "pierre de Gironde" (voir RAL ci-dessous)



Les bandes
décoratives de

teinte contrastante sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les élévations peuvent présenter des bardages de bois à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints) traités en autoclave ou laissés "brut de traitement" ou teintés en brun sombre (pas de substitut de bois).

Les constructions annexes (abri de jardin, garage) seront de type traditionnel local de préférence revêtues de bardages de bois et couvertes de tuiles.

Les façades ne présenteront pas plus que trois types de fenêtres et pas plus que quatre types par construction.

Les fenêtres seront de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 à 1,4 m).

Elles seront munies de volets à battants en bois, à lames verticales, sans barres ni écharpes.

Les baies vitrées seront de dimensions identiques et composées d'ouvrants de dimensions proches d'une porte.

Les baies plus larges seront constituées de plusieurs ouvrants.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les peintures métalliques) seront de couleur gris clair ou blanc cassé.

Les portes d'entrée seront de couleur sombre.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement. Ils seront localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

Les conduits d'évacuation, type cheminée ou poêle à bois devront s'intégrer harmonieusement dans la toiture.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttière 1/2 rondes, descentes rondes).

Clôtures

- *En façade sur rue*

Elles devront être réalisées par les acquéreurs de lot de la manière suivante :

Un mur bahut maçonné, enduit de la même teinte que la construction principale, avec couvertine, d'une hauteur de 0,50m, surmonté d'un grillage rigide de couleur verte, dont la hauteur totale ne dépassera pas 1m50m. Ce mur sera obligatoirement doublé d'une haie dont les essences sont à choisir parmi la palette

végétale ci-après, les haies monospécifiques étant interdites. Les haies doivent à minima comporter 3 essences différentes.

- *En limite séparatives*

Les clôtures seront constituées de grillage souple simple torsion de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé obligatoirement d'une haie dont les essences sont à choisir parmi la palette végétale ci-après (chapitre arbuste), les haies monospécifiques étant interdites. Les haies doivent à minima comporter 3 essences différentes.



Référence Grillage de couleur verte simple torsion



LES ARBRES

- 1. Erable champêtre - MD
- 2. Orme champêtre - GD
- 3. Sorbier des oiseaux-MD
- 4. Arbres fruitiers (Pommier, Cerisier, Abricotier)-PD

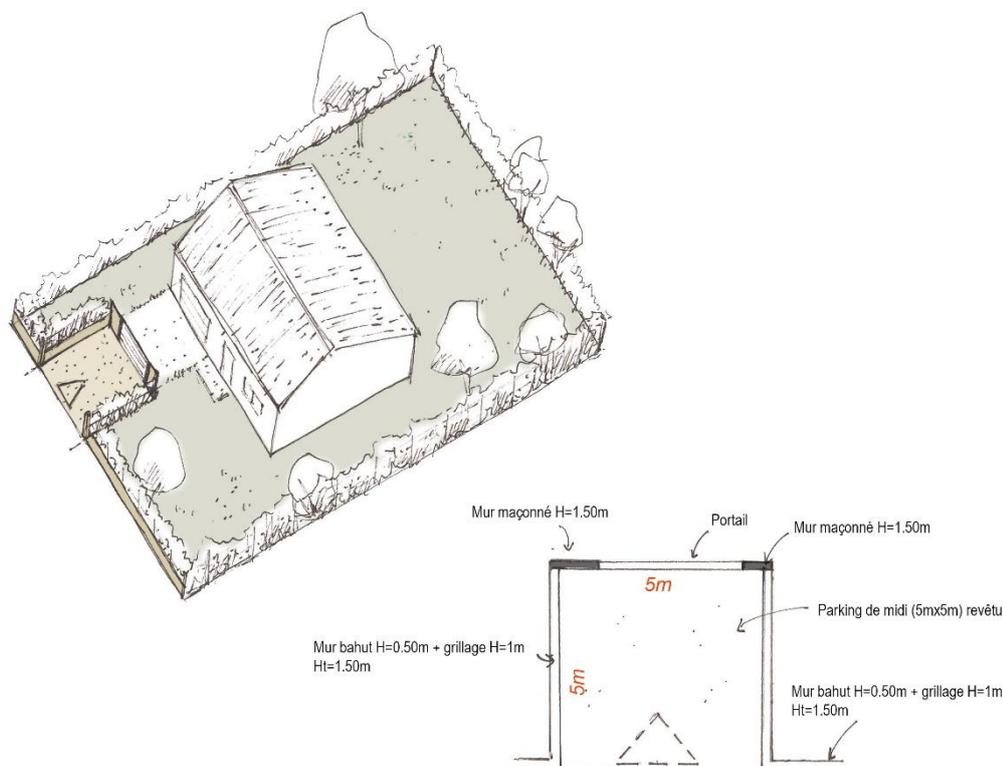
LES ARBUSTES

- 5. Viorne (P)
- 6. Abelia (P)
- 7. Cornouiller
- 8. Seringat
- 9. Pittosporum (P)
- 10. Sureau
- 11. Charme (P)

PD = Petit développement
MD = Moyen développement
GD = Grand développement
(P) = Persistant

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs des lots auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum, dont une place sous forme d'un parking de midi au droit des accès aux lots, de 5mx5m pour les lots 1 à 9 et 11 à 13 et de 4mx6,25m pour le lot 10, selon les dispositions des schémas ci-dessous :



Les autres places éventuelles seront réalisées à l'intérieur des lots sous forme de garage, carport ou aire extérieure de stationnement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le long des clôtures, les acquéreurs devront planter des haies telles que décrites à l'article 11 ci-dessus, avec un choix d'au moins 3 essences différentes.

A l'arrière de la construction principale, les acquéreurs auront obligation de planter un arbre de haute tige à choisir parmi les essences décrites à l'article 11 ci-dessus (Les arbres)

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2600 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE 1 – Règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du Permis d'Aménager

Plan Local d'Urbanisme de PRIGNAC-ET-MARCAMPS

Règlement

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone, et dont la forme urbaine et la densité varie en fonction des caractéristiques des secteurs suivants :

- 1AUa pour le secteur à urbaniser se trouvant le long de la RD 669, face à la Mairie et en entrée de Bourg ;
- 1AUb pour le secteur d'opération d'ensemble devant être réalisée dans le Bourg sur le site de Nicot.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La commune est soumise à risque, en particulier ceux répertoriés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) approuvé par le Préfet de la Gironde, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme et qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il est rappelé que ce document ne saurait être exhaustif, d'autres espaces non encore répertoriés peuvent être concernés par ce risque.

La règle la plus contraignante entre le PPR et le PLU s'applique.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU s'opposent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Les constructions et opérations d'ensemble à usage industriel, d'entrepôt, d'activité commerciale, agricole, forestière, hôtelière et/ou artisanale,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les gravières.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.4 - Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.5 - Les dépôts sauvages ou en vrac de matériaux ou de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 – **Dans la zone 1AU et le secteur 1AUb**, les ensembles d'habitations ou opération à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage reportés sur le plan des orientations d'aménagement)
- qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – **Dans le secteur 1AUa**, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- de bureaux,
- d'équipement collectif.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces

voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. 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.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (opérations ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,00m (double sens), 3m (sens unique)
- Voies équipées de circulations piétonnes,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, 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 (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent être conçues pour permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

4.9 – Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants et de protéger la qualité du milieu récepteur, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les constructions à usage d'habitation**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.2 – **Hors agglomération**, par rapport aux routes départementales suivantes, **les autres constructions**, en tout point, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ;
- à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ;
- à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.

6.1 – **En agglomération**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- en zone 1AU selon un recul minimum de 5 m ;
- **en secteur 1AUa** selon un recul de 5 m ;
- **dans le secteur 1AUb**, à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.4 - Les piscines pourront déroger aux règles d'implantation fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – **En secteur 1AUa**, les constructions (en tout point) devront être implantées :

- en ordre continu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans ce dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4m.

7.2 – **Dans les zones 1AU et le secteur 1AUb**, les constructions (en tout point) devront être implantées :

- en ordre continu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).
- soit en ordre discontinu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans ces deux dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4m.

7.3 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.5 - Les piscines pourront être implantées au-delà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant chacune d'elles, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

8.2 - Les annexes (garages, abris de jardin, etc...) et piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – **En zone 1AU**, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9.2 – **En secteurs 1AUa et 1AUb**, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – **En zone 1AU et dans le secteur 1AUa**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit.

10.2 – **En secteur 1AUb**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 8m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – VOLUMETRIE GENERALE

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Pour les constructions anciennes, l'appareillage doit être masqué depuis l'espace public.

2 - HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.4 – Les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintés mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il convient d'indiquer que la superficie consommée pour la création d'une place de stationnement pour un véhicule léger s'élève à 25 m².

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les arbres existants seront conservés au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

2 - PLANTATIONS

13.3 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 4 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération.

13.4 - Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non règlementé

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

ANNEXE 2 – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leur parcelle avant de s'infiltrer sur place.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70.

La méthode de calculs est la même que celle utilisée précédemment. Pour des surfaces supérieures ou égales à 70 m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
70	63	3,52	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
80	72	4,19	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
90	81	4,62	0,024	2 x 2,4 x 2,5 x 0,60	5,04
100	90	4,95	0,030	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
110	99	5,61	0,030	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
120	108	6,28	0,030	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
130	117	6,59	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
140	126	7,26	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
150	135	7,58	0,042	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
160	144	8,25	0,042	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
170	153	8,57	0,048	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
180	162	9,24	0,048	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
190	171	9,91	0,048	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
200	180	10,11	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76
210	189	10,78	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76
220	198	11,45	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Annexe I

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs

