

## "Le Hameau d'Artigues"

Chemin de Larribau  
33870 VAYRES

Cadastre Section AP numéro 64p

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	JMN	29/03/2024	Première édition.
B	JMN	25/06/2024	Dépot D1S1 (Réduction du Périmètre).
C	JMN	20/08/2024	Dépot D1S2 - Modification Titre 2 articles 6, 7, 9,11,14 et schéma clôture
D			

Dossier n°240208  
Février 2024

Suivi par CC/FVE/MHD  
Responsable JMN

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## LOTISSEMENT « Le Hameau d'Artigues » à VAYRES

### 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 « Le Hameau d'Artigues », situé sur la commune de VAYRES.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées, pour la zone UB, par le Plan Local d'Urbanisme de Vayres, en vigueur à la date de la délivrance du Permis d'Aménager, joint en annexe 2.

Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE, 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 divisé ( 10 lots).

## TITRE 2

### RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

**Les règles applicables sont celles du règlement du PLU en vigueur (Zone UB en annexe 2), à la date de la délivrance du Permis d'aménager, complétées de la manière suivante :**

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

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Toutefois, sur l'ensemble des lots, les constructions à usage de professions libérales, ou mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

Aucune construction à usage artisanal ne sera autorisée.

Une seule construction supportant un seul logement sera autorisée par lot.

#### **ARTICLE 3– DESSERTE ET ACCES**

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie tel qu'il figure sur le plan de composition (Pièce PA4) . Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum, dont deux sous forme de parking de « midi » (portail ou porte de garage positionné en retrait de l'alignement de la voie), de dimension 5mx5m minimum, au droit des accès aux lots.

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 les eaux sur son lot, de manière à ne rejeter à l'exutoire (réseau du lotissement) que le débit de 3 l/s/ha autorisé.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément à l'annexe 1 et devra être jointe au dossier de chaque permis de construire.

##### ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur (niveau de construction) afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation des eaux vannes et usées de son lot vers le pot de branchement prévu à cet effet, en façade du lot.

##### 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 EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4b annexé au Permis d'Aménager.

L'implantation des annexes et piscines respectera les prescriptions du règlement du PLU (Article 6).

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

Toutes les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4b annexé au Permis d'Aménager.

L'implantation des annexes et piscines respectera les prescriptions du règlement du PLU (Article 7) sauf pour les cas suivants :

- Dans une bande de 10m située à l'arrière des lots 1 et 2 (cf plan PA4b), en confrontation avec les zones N et A, toute construction d'annexe et/ou piscine est interdite.
- Dans les secteurs concernés par l'Espace Boisé Classé à créer ou à conserver situés à l'arrière des lots 2 à 7 (cf plan PA4b), toute construction d'annexe et/ou piscine est interdite.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale disponible pour l'ensemble du lotissement est de 4441m<sup>2</sup> (7403m<sup>2</sup> x 60%). Celle-ci est répartie entre les lots selon le tableau ci-après :

<b>N° lot</b>	<b>Emprise au sol maximale (m<sup>2</sup>)</b>
1	444
2	444
3	444
4	444
5	444
6	444
7	444
8	444
9	444
10	444

## **ARTICLE11– ASPECT EXTERIEUR**

### **LES CLOTURES**

Elles seront édifiées selon les prescriptions suivantes :

*En façade sur voie publique (Chemin de Larribau)*

- Un muret de soubassement de 50/70cm hors sol surmonté ou non d'une grille de couleur verte. Le muret sera enduit dans la même tonalité que la construction principale. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1m60.

Ou

- Une haie végétale devant à minima comporter 3 essences différentes, à choisir parmi celles spécifiées à l'article 13 ci-dessous, doublée éventuellement d'un grillage souple ou rigide de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m60. Les haies monospécifiques sont interdites.

*En façade sur voie nouvelle*

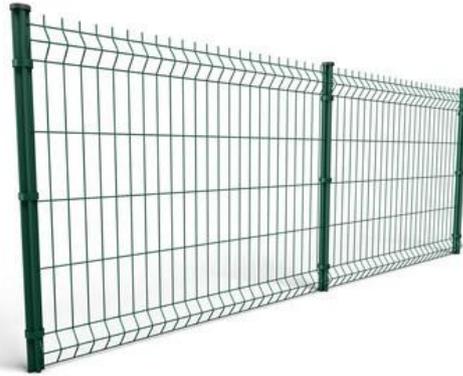
Un muret de soubassement de 50/70cm hors sol surmonté ou non d'une grille de couleur verte. Le muret sera enduit dans la même tonalité que la construction principale. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1m60. Cette clôture pourra être doublée d'une haie, côté lot, composée à minima de 3 essences différents à choisir parmi celles spécifiées à l'article 13 ci-dessous. Les haies monospécifiques sont interdites.



*Exemple de clôture en façade sur voie publique et voie nouvelle*

*En limite séparative*

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale, devant à minima comporter 3 essences différentes, à choisir parmi celles spécifiées à l'article 13 ci-dessous, doublée éventuellement d'un grillage souple ou rigide de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m60. Les haies monospécifiques sont interdites.



*Exemples de clôtures en doublement de haie en limites séparatives*

**Un plan d'implantation de clôture, en annexe 3, permet de localiser le style de clôture autorisé.**

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, une occultation, en mur plein uniquement, d'une hauteur maximum de 1m60, sera tolérée en limite séparative sur une longueur de 5m maximum, mesurée depuis la façade arrière (opposé à l'accès au lot) de la construction principale.

### **Couvertures**

Afin d'harmoniser les couvertures avec le bâti existant aux abords immédiats de l'opération, ces toitures seront à deux pentes ou à 4 pentes maximum. Les toitures terrasses sont proscrites.

Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ trois teintes.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum, dont deux sous forme de parking de « midi » (portail ou porte de garage positionné en retrait de l'alignement de la voie), de dimension 5mx5m minimum, au droit des accès aux lots. Ces stationnements seront réalisés par les acquéreurs de lots (fondation et revêtement) et devront être décrits et déclarés dans chaque demande de permis de construire.

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**

#### *Haie en façade sur rue et en limite séparatives*

Les acquéreurs devront planter des haies telles que décrites à l'article 3 ci-dessus, avec un choix d'au moins 3 variétés différentes parmi les essences suivantes : Noisetier, Charme, Cornouiller, Laurier-tin, Viorne, Abélia, Filiaire, Sureau, Aubépine, Troène.

#### *Espaces boisés classés*

Un Espace Boisé Classé à créer ou à conserver grève les fonds des lots 2 à 7. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les acquéreurs des lots 2 à 7 devront impérativement planter deux arbres de haute tige minimum, dans l'emprise de l'Espace Boisé Classé impactant leurs lots. Les essences seront choisies parmi celles suivantes :

#### ESPACES VERTS COMMUNS // ARBRES TIGE



Hêtre commun issu de graines du Ciron



Chêne pédonculé



Chêne vert



Chêne liège



Charme commun



Aulne glutineux



Frêne commun



Erable champêtre



Erable plane



Erable faux platane



Tilleul à petites feuilles

#### **ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2000 m<sup>2</sup>. Celle-ci sera répartie entre les lots selon le tableau ci-après :

<b>N° lot</b>	<b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b>
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200

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

COMMUNE DE VAYRES – RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – RÈGLEMENT – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 ZONE UB - Fév. 2019

## **CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB**

Le secteur UBa identifie le secteur peu dense du Paradis. Le secteur UBb identifie le secteur d'implantation d'une résidence intergénérationnelle.

<b>Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Constructions**

**1.1** – Les constructions nouvelles à usage agricole ;

**1.2** – Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôts ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation ;

**1.3** – Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;

#### **Lotissements**

**1.4** – Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales) ;

#### **Installations et travaux divers – Carrières**

**1.5** – Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a du Code de l'Urbanisme ;

**1.6** – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;

**1.7** – Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

#### **Terrains de camping et stationnement des caravanes**

**1.8** – Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

**1.9** – Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

**1.10** – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à R.443-16 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol sous conditions :

**2.1** – Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou à déclaration et leur extension, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations ;

**2.2** – Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions ;

**2.3** – les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.



**Section 2 –  
Conditions  
d'occupation  
du sol**

**ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES**

**Accès aux voies ouvertes au public**

**3.1** - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

**3.2** - 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.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gêne pour la circulation publique.

**3.6** - Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur la RN 89.

**Desserte par les voies publiques ou privées**

**3.7** - Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

**3.8** - Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.



**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public 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.

**Assainissement – Eaux Usées**

**4.2** - Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

**4.3** - En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

**4.4** - En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

**4.5** - Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.

**4.6** - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions nouvelles, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

**4.7** - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement

respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

**4.8** - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

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

#### **Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision**

**4.10** - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.

**4.11** - Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

#### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1** - En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.

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

**6.1** - Les constructions devront être implantées à :

- 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RN 89, à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires
  - aux infrastructures routières ;
  - des bâtiments d'exploitation agricole ;
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - des réseaux d'intérêts publics ;
  - de l'aménagement, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes.
- à 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales 242 et E 246 (hors sections agglomérées) ;
- à 20 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales (hors sections agglomérées)
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou dans les sections agglomérées des routes départementales ;
- à 20 mètres minimum mesurés par rapport à la berge du ruisseau d'Artigues.

**6.2** – Toutefois, pourront être autorisés, le long des voies communales :

- l'implantation au nu des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées à l'alignement ou en deçà de la bande de 5 mètres ;
- les extensions et les constructions mitoyennes de constructions déjà implantées en deçà de la bande de 5 mètres ;
- les extensions de constructions existantes lorsque des impératifs techniques le justifient (configuration du terrain, ...).

**6.3** – En outre, pourront être édifiés dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies communales :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;



- les constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin, ...)  
;
- les constructions comprises dans une opération d'ensemble, lorsque le parti d'aménagement le justifie.

**6.4** – Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en recul d'au moins 3 mètres à compter de l'alignement des voies communales.

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

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**7.2** - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

**7.3** – Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

**8.1** – Néant.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1** - Mode de calcul : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

**9.2** - L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface d'assiette.

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

##### ***Dans la zone UB***

*Dans une bande de 15 m mesurée à partir du recul défini à l'article 6 :*

**10.1** - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

*Au-delà de cette bande de 15 m :*

**10.2** - La hauteur des constructions ne peut excéder la distance qui les sépare de la limite séparative, sans dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

**10.3** – Dans tous les cas, ces constructions ne pourront être supérieures à celles des bâtiments donnant sur la rue.

**10.4** - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

##### ***Dans la zone UBb***

**10.5** - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m (R+2 étages) à l'égout du toit ou l'acrotère.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### ***Dans la zone UB***

**11.1** - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### ***Architecture***

**11.2** - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.



### **Bâti ancien existant**

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, le matériau de couverture (tuiles canal ton "vieilli", tuiles plates, ardoises),
- les formes et proportions des percements (1 pour 2 ou 1 pour 1,5), linteaux des ouvertures alignés, carreaux traditionnels,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierres et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, etc.),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries en bois peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre)
- rives de toiture traditionnelles (débordantes ou non suivant l'aspect du bâti ancien proche).

### **Bâti contemporain**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration,...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

### **Les clôtures**

- Sur la rue :
  - soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire ;
  - soit de murs maçonnés surmontés ou non d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
- En limite séparative :
  - soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire ;
  - soit sous forme de murs pleins se situant entre 1,50 et 2,50 m.

### **Dans la zone UBb**

- Sur la rue :
  - soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire ;
  - soit de murs maçonnés surmontés ou non d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.
- En limite séparative :
  - soit de type végétal, doublées d'un grillage vert ou gris (clair ou foncé) si nécessaire ;
  - soit sous forme de murs pleins se situant entre 1,50 et 2,50 m.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf contraintes techniques.

**12.2** - Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée), sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée ;
- pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m<sup>2</sup>.

**12.3** - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle utilisation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

#### **Dans la zone UB**

**13.1** - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



**13.2** - Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et entretenus.

**13.3** - Les espaces boisés classés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**13.4** - L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20 % de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

**13.5** - Les aires de stationnement seront de préférence fragmentées en plates formes de 600 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

#### **Dans la zone UBb**

**13.6** - Les aires de stationnement seront de préférence fragmentées en plates formes de 600 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Les aires de plus de 600 m<sup>2</sup> seront paysagées, entourées de plantations arbustives et d'arbres. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

**Section 3 – possibilités  
maximales  
d'occupation du sol**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1** – Dans la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

**14.2** – Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.



## 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 m<sup>2</sup>, les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

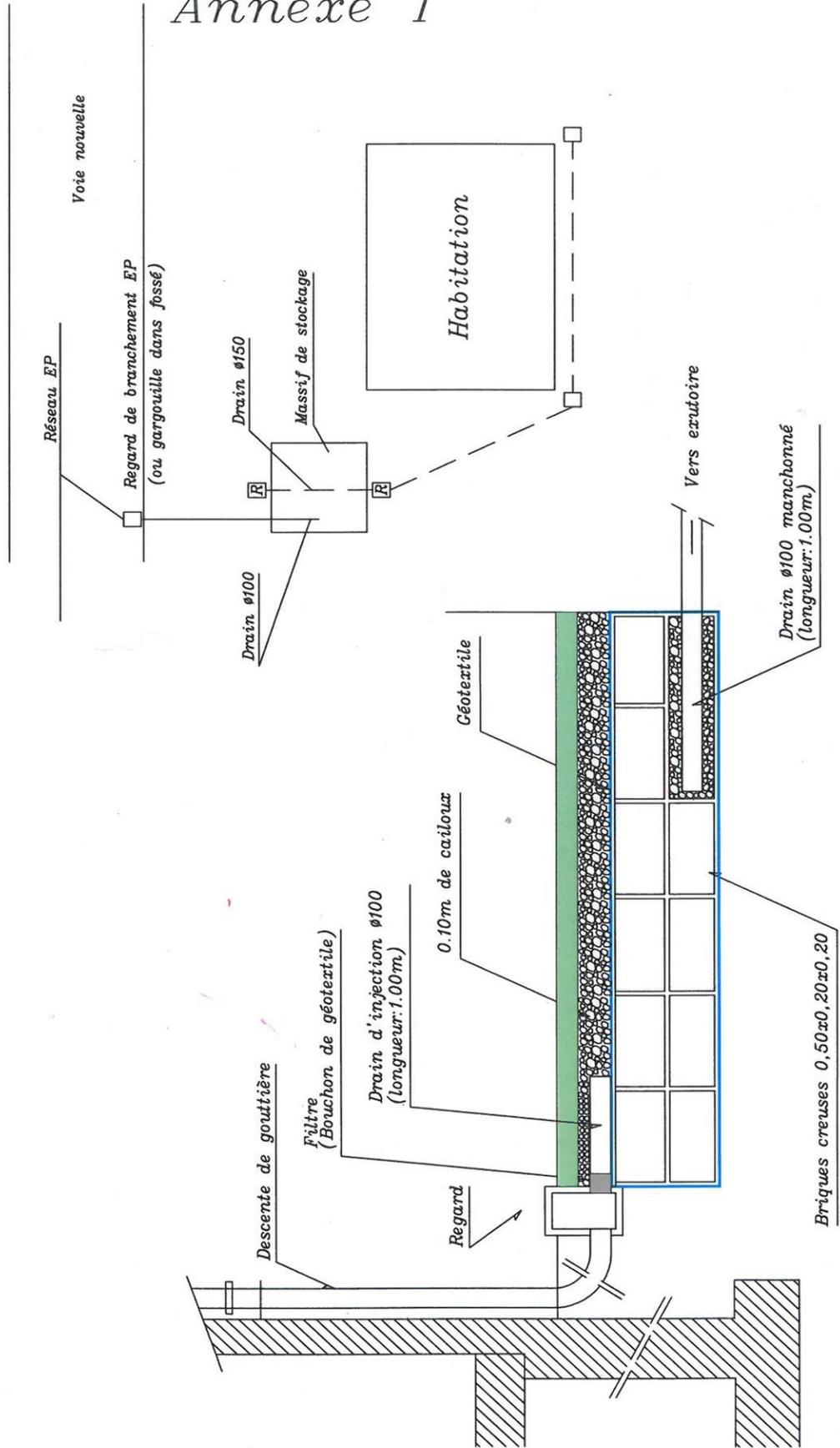
Surface imperméabilisée sur le lot (m2)	Surface active du projet (m2)	Volume d'eau à stocker (m3)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nombre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m3)
100	90	<b>4</b>	0,05	3,0 x 2,5 x 0,80	<b>4,2</b>
110	99	<b>5</b>	0,06	3,0 x 3,0 x 0,80	<b>5,0</b>
120	108	<b>5</b>	0,06	3,0 x 3,0 x 0,80	<b>5,0</b>
130	117	<b>6</b>	0,07	3,5 x 3,5 x 0,80	<b>6,9</b>
140	126	<b>6</b>	0,07	3,5 x 3,5 x 0,80	<b>6,9</b>
150	135	<b>6</b>	0,08	3,5 x 3,5 x 0,80	<b>6,9</b>
160	144	<b>7</b>	0,08	4,0 x 3,5 x 0,80	<b>7,8</b>
170	153	<b>7</b>	0,08	4,0 x 3,5 x 0,80	<b>7,8</b>
180	162	<b>8</b>	0,10	4,0 x 4,0 x 0,80	<b>9,0</b>
190	171	<b>8</b>	0,10	4,0 x 4,0 x 0,80	<b>9,0</b>
200	180	<b>8</b>	0,11	4,0 x 4,0 x 0,80	<b>9,0</b>
210	189	<b>9</b>	0,11	4,0 x 4,0 x 0,80	<b>9,0</b>
220	198	<b>9</b>	0,11	4,0 x 4,0 x 0,80	<b>9,0</b>
230	207	<b>10</b>	0,13	4,5 x 4,0 x 0,80	<b>10,1</b>
240	216	<b>10</b>	0,13	4,5 x 4,0 x 0,80	<b>10,1</b>
250	225	<b>11</b>	0,13	4,5 x 4,5 x 0,80	<b>11,3</b>

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.

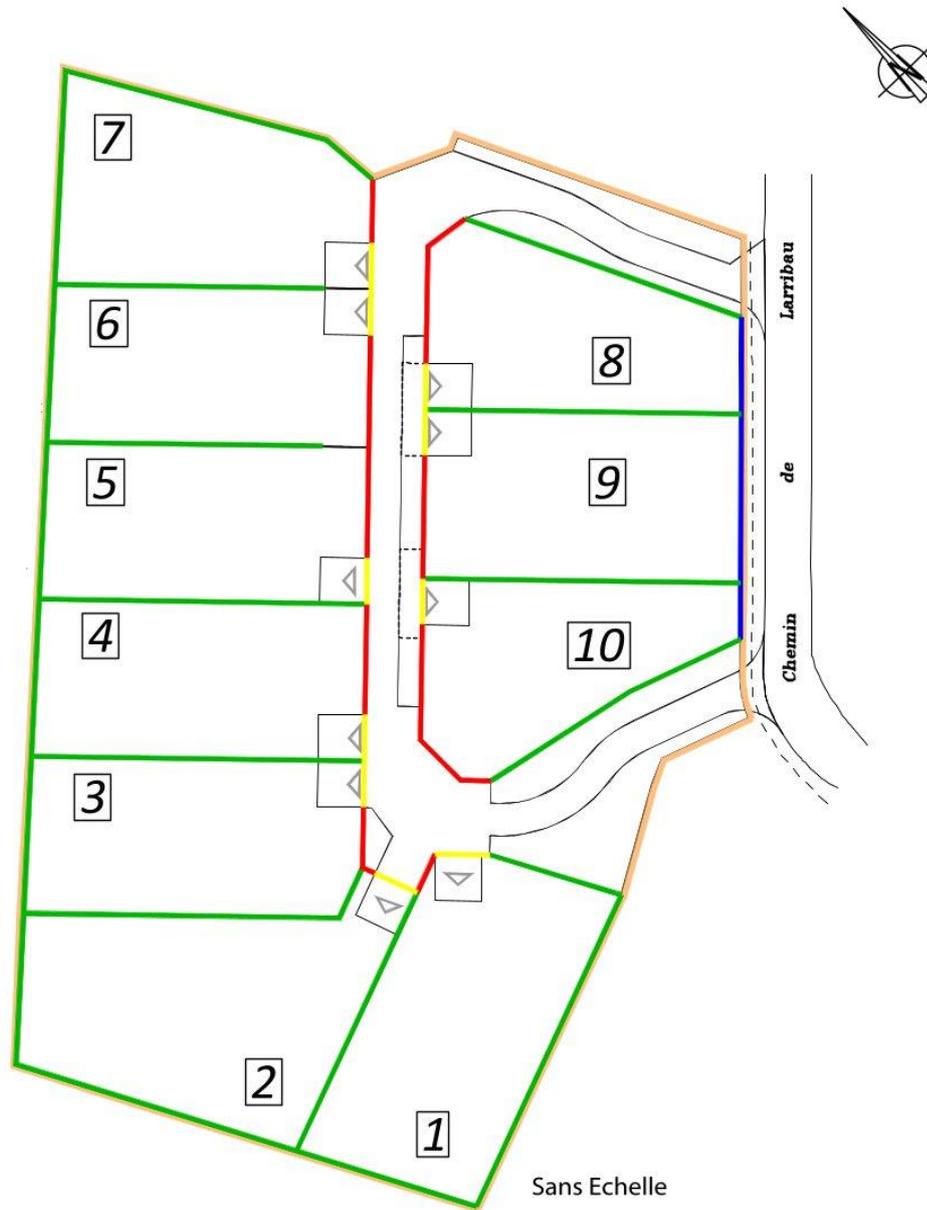
# Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales

à mettre en place par les acquéreurs en complément

## Annexe I



### ANNEXE 3 - Plan des clôtures



- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'opération.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Clôture de façade sur voie nouvelle : Muret de 50/70cm de haut surmonté ou non d'une grille de couleur verte. (cf règlement de lotissement).</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Seuils d'accès (Parking de midi).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Clôture de façade sur voie publique (Chemin de Larribau): Muret de 50/70cm de haut surmonté ou non d'une grille de couleur verte ou haie végétale doublée éventuellement d'un grillage souple ou rigide de couleur verte (cf règlement de lotissement).</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Haie végétale en limite séparative doublée éventuellement d'un grillage souple ou rigide de couleur verte. (cf règlement de lotissement).</li> </ul> |
|---|---|