

# " Les Pensées "

6, Rue des Châtaigniers  
33180 VERTHEUIL

*Cadastre Section D numéro 276p*

PRO  
PRO  
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	JMN	09/08/2021	Première édition.
B	MHD	22/09/2021	Reprise suivant remarques du service instructeur reçues le 13/09/2021.
C			
D			

Dossier n°210339  
Juillet 2021

Suivi par JMN  
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT  
XAVIER de GOUVILLE  
THIERRY NAVARRA  
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



TERRAINS DU SUD  
15, Route de Canteloup - RN 89  
33750 BEYCHAC et CAILLAU  
Tél. : 05-56-06-31-92

## 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.

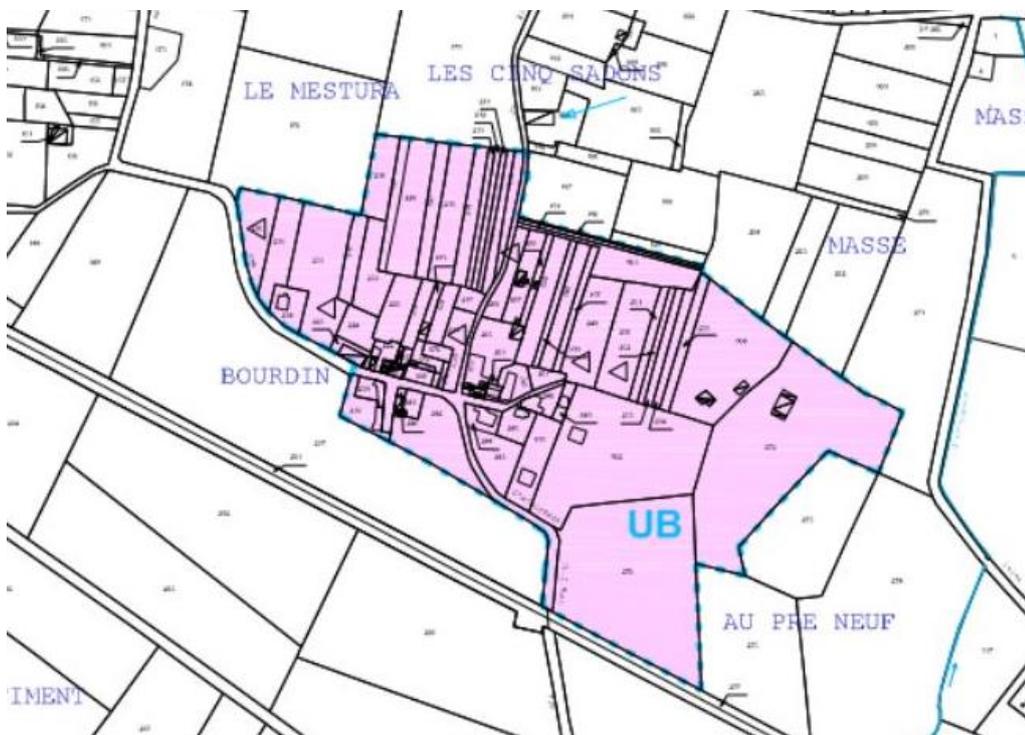
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

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 « Les pensées », situé sur la commune de Vertheuil.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en zone UB, dont la modification a été approuvée le 04 Décembre 2012.



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 UB 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 à la voirie intérieure.

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 réguler les eaux générées par l'imperméabilisation de son lot et limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

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.

Les fossés existants à l'arrière des lots 1 à 5, et en limite latérale des lots 7 et 8, devront impérativement être conservés et entretenus par les acquéreurs de ces lots.

## ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Dans l'attente du renforcement de la station d'épuration de VERTHEUIL, chaque acquéreur de lot devra réaliser, sur son lot, à ses frais, un dispositif d'assainissement non collectif permettant d'assurer la collecte, le transport, et le traitement des eaux usées.

Le choix du dispositif de traitement devra se faire en fonction notamment des caractéristiques du sol (nature, topographie...), des contraintes liées à l'implantation du bâti, de la place au sol disponible et devra tenir compte des distances à respecter vis-à-vis de l'habitation, des limites de propriété, des arbres... Le détail des dispositifs en tant que tel est disponible dans la rubrique usagers du site internet <http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/>

Ce dispositif devra avoir reçu, dans le cadre de chaque permis de construire l'aval du SPANC.

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 dispositif de traitement mis en place et aussi vers le regard de branchement de son lot.

Dès la mise en service du réseau eaux usées du lotissement après le renforcement de la station d'épuration de VERTHEUIL, les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

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**

La construction principale devra obligatoirement être implantée 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.

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.

### **Toitures - Façades**

Les toitures seront recouvertes de tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles de teintes 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 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 visible depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

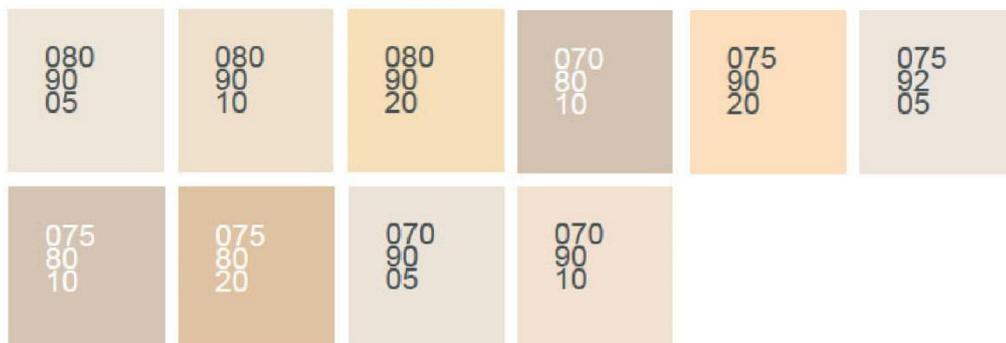
Les conduits d'évacuation, type cheminée ou poêle à bois devront s'intégrer harmonieusement dans la toiture.

### **Matériaux**

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, ou bois) ou traditionnels sont proscrits.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés et les matériaux enduits se rapprocheront des teintes naturelles de la pierre de Gironde selon les RAL ci-dessous :



### **Portails - Portillon**

Le portail et portillon respecteront une hauteur maximum de 1.80m en accord avec le gabarit de hauteur de la clôture de façade à l'alignement de la voie. Ils pourront être de type coulissant ou battant, de préférence de teinte sombre et seront traités sobrement.

### **Clôtures**

- En façade de lot

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 couverture, d'une hauteur de 0,80m, surmonté d'un grillage rigide de couleur verte, dont la hauteur totale ne dépassera pas 1m80m. Pour les lots 1 à 7, 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.

*Référence Mur bahut surmonté d'un grillage rigide*

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



*Référence Grillage de couleur verte simple torsion*



#### LES ARBUSTES

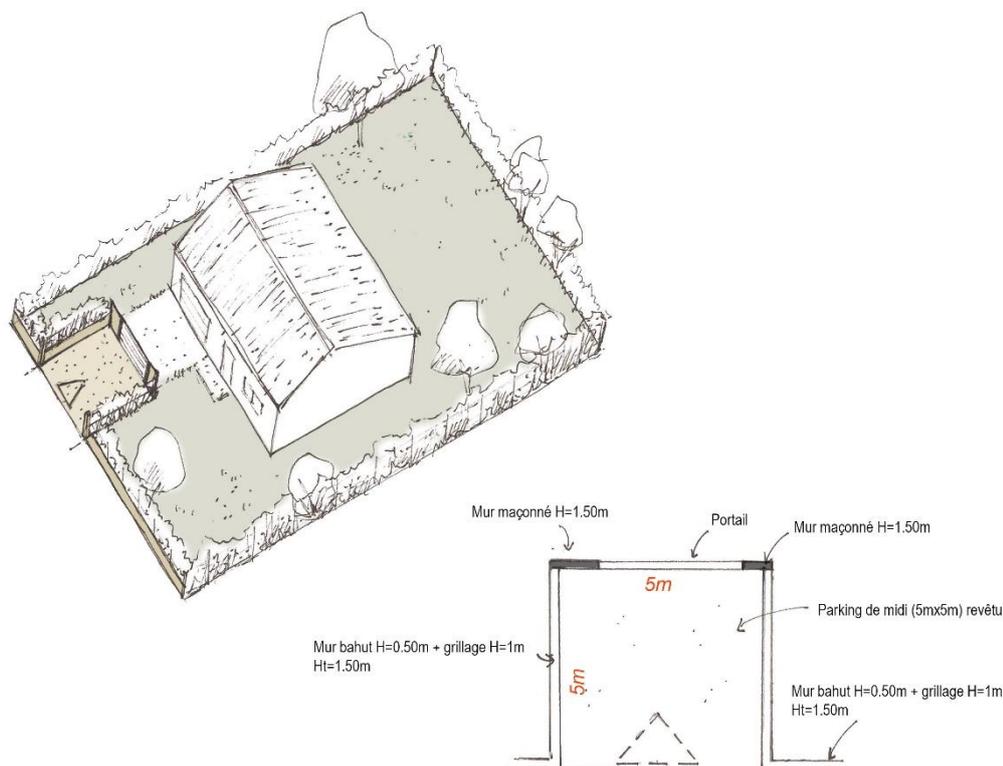
1. Spirée (C)
2. Pittosporum (P)
3. Noisetier pourpre - Noisetier commun (C)
4. Filaire (P)
5. Osmanthe (P)
6. Abélia (P)
7. Viorne (C)
8. Ilex aquifolium 'Aureomarginata' (P)

P = Persistant  
C = Caduque



#### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement minimum, dont deux places sous forme d'un parking de midi de 5mx5m au droit des accès aux lots, 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**

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

Pour les lots 1 à 5, 7, 8 et 13, les acquéreurs devront impérativement conserver et entretenir les haies bocagères existantes en périphérie d'opération.

En façade de lot, et à proximité des parkings de midi, ainsi que dans les jardins à l'arrière de la construction, chaque acquéreur de lot devra planter un arbre d'ornement de faible développement de style catalpa boule, érable boule, savonnier, cerisier fleur, ...

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

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 3000 m<sup>2</sup>. 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**

MODIFICATION DU PLU N°02

VERTHEUIL EN MEDOC

**UB**

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

*La zone UB correspond aux extensions contemporaines du Bourg, de Lugagnac et des ha-meaux les mieux équipés en réseaux publics (Bourdin, La Gravière, Piquelèbre, Lagouau, Cazeaux, La Caussade).*

### **Préambule : dispositions générales**

1. *l'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
2. *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
3. *les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.*
4. *les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.*
5. *les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.*
6. *dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 131-1 du Code Forestier.*
7. *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.*

### **ARTICLE UBI : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Constructions :*

- 1.1 *Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage*
- 1.2 *Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.*
- 1.3 *Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial.*
- 1.4 *Les dépôts de ferraille.*
- 1.5 *Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.*
- 1.6 *Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).*

*Lotissements*

- 1.7 *Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.*

*Installations classées*

**1.8** *Les installations classées nouvelles.*

*Carrières*

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

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.10** *Les terrains de camping et de caravane.*

**1.11** *Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobile home,...*

**1.12** *Le stationnement des caravanes isolées.*

**ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- *Les opérations groupées doivent correspondre à une surface minimale de 1 hectare et doivent être desservies par l'ensemble des réseaux. Chaque logement sera raccordé individuellement à l'ensemble des réseaux. 20% de la surface sera affectée aux logements sociaux.*
- *Les constructions nouvelles et extensions à usage agricole si elles constituent une nécessité pour la bonne gestion d'une exploitation existante.*
- *L'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole et d'intérêt architectural et patrimonial.*

**ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

**& ACCES**

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

**3.2** *Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.*

**& VOIRIE**

**3.3** *Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :*

- *Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :*
  - *largeur minimale de chaussée : 5 mètres*
  - *largeur minimale d'emprise : 8 mètres*
- *S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :*
  - *largeur minimale de chaussée : 4 mètres*
  - *largeur minimale d'emprise : 6 mètres*

**3.4** Les voies publiques ou privées à créer destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds.

**3.5** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

#### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **& EAU POTABLE**

**4.1** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution pour une distribution 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 domestiques et industrielles**

**4.2** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**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 pré-traitement.

**4.6** Toute installation ou construction nouvelle non raccordable au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une installation d'assainissement individuel conforme aux normes régies par le SPANC.

###### **Eaux pluviales**

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

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

**Réseaux divers****4.8 Déchets ménagers**

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

**ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** La surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m<sup>2</sup> sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel mais aussi pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

**ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles :

- seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur toute la hauteur du bâtiment avec la possibilité de laisser un retrait de 4 mètres. (\*)

(\*) Ce retrait minimum de 4 mètres ne s'appliquera pas pour toute construction nouvelle d'une façade sur rue inférieure à 25 mètres, implantée entre deux constructions existantes édifiées pour chacune d'elles à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2** Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

**6.3** Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement, l'implantation se fera à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.4** A l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décors architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés, à condition que chacun n'excède pas 50 cm de profondeur au nu de la façade.

**ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions pourront être implantées en limite séparative y compris les annexes.

**7.2** Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum, y compris les annexes.

7.3 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors d'oeuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 Dans les opérations groupées comportant plus de trois logements, le choix d'implantation, dans l'aménagement retenu des constructions, devra prendre en considération les pré-occupations en matière d'économie d'énergie : orientation des pièces à vivre (séjour, cuisine...) au sud recul suffisant entre les constructions pour permettre un ensoleillement optimal des éléments techniques nécessaires à la production des énergies renouvelables.

8.2 L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nouvelles à usage agricole ou en extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

**Définition :** L'emprise au sol correspond à la surface de plancher et sera limitée à 40% de l'unité foncière.

Pour les constructions agricoles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

10.3 Peuvent déroger à cette hauteur limite, les constructions neuves qui s'implantent en continuité d'une construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée est alors celle de la construction existante contiguë.

10.4 Peuvent également déroger à cette hauteur limite, les constructions existantes contiguës à une autre construction existante de hauteur supérieure ; la hauteur autorisée en cas de travaux de réfection est alors celle de la construction contiguë la plus élevée.

10.5 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

10.6 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 m au faitage.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

10.7 Pour les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sans toutefois pouvoir excéder la hauteur maximale des constructions soit 5.00 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasses.

**10.8** La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.9** Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensable au bon fonctionnement des activités agricoles dans la zone (silos, cuves, chais...).

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **& OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. Les projets de rénovation ou de constructions nouvelles devront être traités dans l'optique du développement durable, des énergies renouvelables. Les matériaux doivent offrir un aspect en accord avec la tradition du bâti ancien, les tuiles seront de type « gironde ».

Les recours à des matériaux et des mises en oeuvre 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, sont admis.

#### **& BATIMENTS ANNEXES**

**11.1** Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin, locaux techniques etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également faire appel à des matériaux à base de bois (bardage clin par exemple). Ils devront s'intégrer dans le paysage urbain ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

#### **& CLOTURES**

**11.2** En limite séparative les clôtures seront en grillage ou treillis métallique doublées ou non de haies vives d'essences locales et ne pourront pas excéder 1.80 m sauf en continuité d'une clôture existante. La hauteur autorisée est alors celle de la clôture existante.

**11.3** Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au maximum de 1.80m sauf en continuité d'un mur existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur existant.
- les murs-bahut (0.80 à 1m) surmontés d'une grille ou d'un barrodage ne devront pas excéder 1.80 m sauf en continuité du mur-bahut existant. La hauteur autorisée est alors celle du mur-bahut existant.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1.80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique sauf en continuité d'une haie vive d'essences locales existante. La hauteur autorisée est alors celle de la haie vive d'essences locales existante.

### **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Ils doivent correspondre à deux places par logement.

**12.2** Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des <sup>29</sup> chaussées. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à deux places par logement.

**ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES  
CLASSES**

**13.1** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

**13.2** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4** Opération groupées ou lotissement

Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3.50m, les liaisons piétonnes paysagées, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

**ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** Le rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher est de 0.40 sauf pour les bâtiments publics, culturels ou agricoles.

## 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 limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

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.

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 (m <sup>2</sup> )	Surface active du projet (m <sup>2</sup> )	Volume d'eau à stocker (m <sup>3</sup> )	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m <sup>3</sup> )
70	63	<b>3,47</b>	0,021	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	<b>4,20</b>
80	72	<b>3,96</b>	0,024	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	<b>4,20</b>
90	81	<b>4,46</b>	0,027	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	<b>4,20</b>
100	90	<b>4,95</b>	0,030	2 x 2,5 x 2,5 x 0,60	<b>5,25</b>
110	99	<b>5,45</b>	0,033	2 x 3,0 x 2,5 x 0,60	<b>6,30</b>
120	108	<b>5,94</b>	0,036	2 x 3,0 x 2,5 x 0,60	<b>6,30</b>
130	117	<b>6,44</b>	0,039	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	<b>7,56</b>
140	126	<b>6,93</b>	0,042	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	<b>7,56</b>
150	135	<b>7,43</b>	0,045	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	<b>7,56</b>
160	144	<b>7,92</b>	0,048	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	<b>8,82</b>
170	153	<b>8,42</b>	0,051	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	<b>8,82</b>
180	162	<b>8,91</b>	0,054	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	<b>10,29</b>
190	171	<b>9,41</b>	0,057	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	<b>10,29</b>
200	180	<b>9,90</b>	0,060	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	<b>10,29</b>
210	189	<b>10,40</b>	0,063	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	<b>11,76</b>
220	198	<b>10,89</b>	0,066	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	<b>11,76</b>
230	207	<b>11,39</b>	0,069	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	<b>11,76</b>
240	216	<b>11,88</b>	0,072	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	<b>13,44</b>
250	225	<b>12,38</b>	0,075	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	<b>13,44</b>
260	234	<b>12,88</b>	0,078	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	<b>13,44</b>
270	243	<b>13,37</b>	0,081	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	<b>13,44</b>
280	252	<b>13,87</b>	0,084	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	<b>15,12</b>
290	261	<b>14,36</b>	0,087	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	<b>15,12</b>
300	270	<b>14,86</b>	0,090	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	<b>15,12</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.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

# Annexe 3

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

