PA.10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Projet de lotissement

Manon TARDON

151b, Avenue de la Libération
33380 BIGANOS

Cadastre Section AS numéro 72

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	02/06/22	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°211119
Mai 2022

Suivi par MHD
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD

Géo Aquitaine
Géomètres-Experts
Au-delà de la mesure

JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

ARTIGUES PRÈS BORDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Feydeau - CS 30113 - 05 56 86 72 54 - artigues@abacgeoaquitaine.com
BÈGLES - 33130 - 24 Quai du Président Wilson - 05 56 49 42 64 - begles@abacgeoaquitaine.com
LANGON Cedex - 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - 05 56 63 17 30 - langon@abacgeoaquitaine.com
LA TESTE DE BUCH (Bureau secondaire), 33260 - 40 Boulevard du Pyla - 05 57 15 74 12 - lateste@abacgeoaquitaine.com
CASTELNAU-DE-MEDOC (Permanence le mercredi de 8h30 à18h00), 33480 - 1 Avenue Pasteur - 05 57 54 15 74 - castelnau@abacgeoaquitaine.com
CRÉON (Anciennement Cabinet DESCHAMPS), 33670 - 5 Rue du Docteur Emile Saligue - 05 56 23 01 23 - creon@abacgeoaquitaine.com

MAÎTRE D'OUVRAGE

terrains du sud

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.

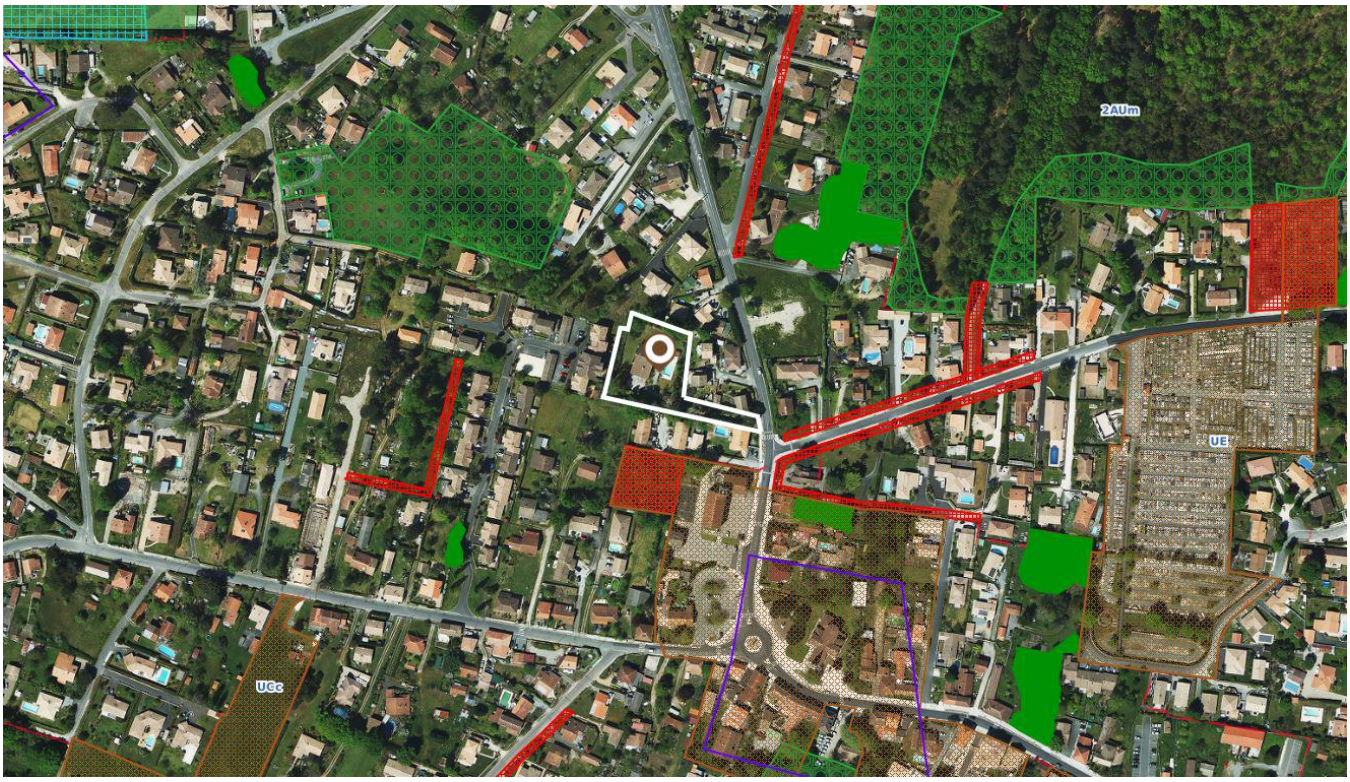
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

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 « Manon TARDON », situé sur la commune de Biganos.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en zone UC (cf annexe 2) , approuvé le 5 juillet 2021.



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 divise.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

Les lots sont réservés exclusivement à la construction à usage d'habitation ou constructions mixtes habitations-professions libérales. Dans ce deuxième cas, le stationnement inhérent à l'activité professionnelle devra être réalisé à l'intérieur du lot.
Une seule construction principale sera autorisée par lot. Si elle est à usage d'habitation, un seul logement sera autorisé dans cette construction.

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

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie du programme. Cet accès est imposé au plan de composition annexé. Chaque accès aura une largeur de 5m et sera muni d'un sas avec portail en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.
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 – CONDITIONS DE 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 à l'annexe 1 du présent réglement 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).

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 de lot, 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.

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 (constructions principales, annexes accolées à la construction principale, piscine, …) devront obligatoirement être implantées selon le recul minimum mentionné sur le Plan PA4.b annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (constructions principales, annexes accolées à la construction principale, piscine, …), hormis les annexes non accolées à la construction principale devront obligatoirement être implantées selon le recul minimum mentionné sur le Plan PA4.b annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

S'il y a lieu, les annexes isolées de la construction principale devront obligatoirement s'implanter sur les deux limites séparatives dans la zone aedificandi indiquée sur le plan PA4b annexé.

Rappel de la définition de l'Annexe (ou construction annexe) au sens du PLU :
« L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
L'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière. »

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

4- Clôtures

Elles seront constituées conformément aux prescriptions suivantes

- Clôture en limite d'emprise de la voie nouvelle :

Un mur traditionnel en pierre ou enduit d'aspect équivalent d'une hauteur maximale de 1m20, éventuellement doublée d'une haie vive plurispécifique d'essences locales (Noisetier, Charme, Laurier sauce…).

- Clôtures sur limite séparatives :

Un grillage métallique d'une hauteur maximale de 1m50, doublé d'une haie vive plurispécifique d'essences locales (Noisetier, Charme, Laurier sauce…). Le grillage ne devra pas comporter de soubassement.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les lots 2 et 3 auront pour obligation de conserver les arbres mentionnés sur le plan PA4b et PA9.
Ils devront figurés sur chaque permis de construire. L'abattage de ces arbres est interdit.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 1200 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 – 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 (m2)	Surface active du projet (m2)	Volume d'eau à stocker (m3)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m3)
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	**4,32**	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	**6,03**
100	90	**4,95**	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	**6,03**
110	99	**5,61**	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	**6,03**
120	108	**5,94**	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	**7,56**
130	117	**6,59**	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	**7,56**
140	126	**6,93**	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 3,0 x 4,0 x 0,60	**10,08**
180	162	**9,24**	0,048	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	**10,08**
190	171	**9,91**	0,048	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	**10,08**
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**
230	207	**11,65**	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	**13,44**
240	216	**12,32**	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	**13,44**
250	225	**12,98**	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	**13,44**
260	234	**13,19**	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	**15,12**
270	243	**13,85**	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	**15,12**
280	252	**14,52**	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	**15,12**
290	261	**14,77**	0,079	2 x 4,4 x 4,5 x 0,60	**16,63**
300	270	**15,44**	0,079	2 x 4,4 x 4,5 x 0,60	**16,63**

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–infiltration des Eaux Pluviales

à mettre en place par les acquéreurs

ANNEXE 2 – Règlement du PLU de Biganos Zone UC

Zone UC

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce,

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs UC identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique, tout changement de destination qui entrainerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction sont interdites dans la zone, à l'exception des piscines et des annexes ayant une surface de plancher inférieure à 50m².

De surcroît, sont interdits :
- les caves et les sous-sols.
- les affouillements et les exhaussements.
- les clôtures pleines.

3 – Règles applicables dans les secteurs UCb et UCc

En complément des règles applicables à toute la zone, les constructions à usage de bureaux sont interdites en secteurs UCb et UCc.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Règle applicable à toute la zone

1) Toute opération de logements de plus de 15 logements devra comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

2) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 – Règles applicables au secteur UCa*

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, publique ou privée.

2 – Règles applicables au secteur UCb

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve de constituer une opération à caractère exclusivement social (100 % de logements sociaux) ou un équipement public ou collectif destiné à l'accueil de personnes en situation de handicap.

3 – Règles applicables au secteur UCc

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve de constituer un équipement public ou collectif destiné à l'accueil de personnes âgées.

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, en secteur UCa*, objet d'une OAP et conformément au schéma de celle-ci, la desserte du site se fera obligatoirement par deux accès : un accès depuis la rue de Taudin (au Nord) et un accès depuis l'allée Maurice Lafon (au Sud-Ouest).

2) La création d'un accès à une nouvelle construction issue d'un découpage parcellaire effectué à une date postérieure à celle de l'approbation du PLU prenant la forme soit d'une bande d'accès, soit d'une servitude de passage est interdite.

Cependant, un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou cette servitude de passage mesure 4 m de large au minimum et 50m de long au maximum.
Dans tous les cas la bande d'accès ou la servitude de passage ne peut desservir que deux terrains au maximum.

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

4) Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

5) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

6) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles 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 des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

2) 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 manœuvre en marche arrière.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau n'aurait pas la capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

L'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel sous réserve de l'accord des services du SIBA.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune et dans la cartographie du zonage pluvial, devront être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroit de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UC-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ; les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

- **Par rapport à la piste cyclable Lège/Biganos** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables.

Les règles édictées ci-dessous au titre des dispositions générales s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les annexes admises dans la zone pourront s'implanter en limite séparative si la hauteur sur limite, mesurée en tout point de la construction, n'excède pas 3,50 mètres.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation de ces constructions annexes devra se faire en retrait minimum de 5 m de ses limites.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ; toutefois, dans le cas où la construction préexistante est implantée en retrait des limites séparatives, le projet d'extension ne doit pas empiéter sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées.
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 3 mètres.

Article UC-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% du terrain d'assiette du projet.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles

Couvertures

11.2-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.2-2) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.2-3) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.2-4) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.2-5) Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles depuis l'espace public.

Epidermes

11.2-6) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté et de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

11.2-7) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.2-8) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.2-9) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

3 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

4 – Clôtures

11.4-1) Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.4-2) En limite séparative, sont autorisés les murs traditionnels dans la limite d'1,20 mètre de hauteur ainsi que les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

11.4-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale sera de 1,2 mètre. Ils peuvent néanmoins être surmontés de lames de bois (à l'exception de tout autre matériau) ; dans ce cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètre.

- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'un bardage bois, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre de hauteur totale.

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple), doublées ou non d'un treillage métallique ; dans ce cas, la hauteur du treillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

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.
Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement, sauf en zone UCc au sein de laquelle le ratio est ramené à 1 place minimum par logement ;
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos : Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménager.

3) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :
- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

Article UC-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 50% de leur surface. La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.
A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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 des boisements. Les défrichements sont, de surcroit, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UC-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.