

Projet de lotissement "Elciego"

Rue Jeanne d'Arc - Chemin des Graves
33460 CUSSAC-FORT-MEDOC

Cadastre Section ZA numéro 103p



PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	30/12/2021	Dépôt 2
B			
C			
D			

Dossier n°210338
Décembre 2021

Suivi par MHD/ET
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.

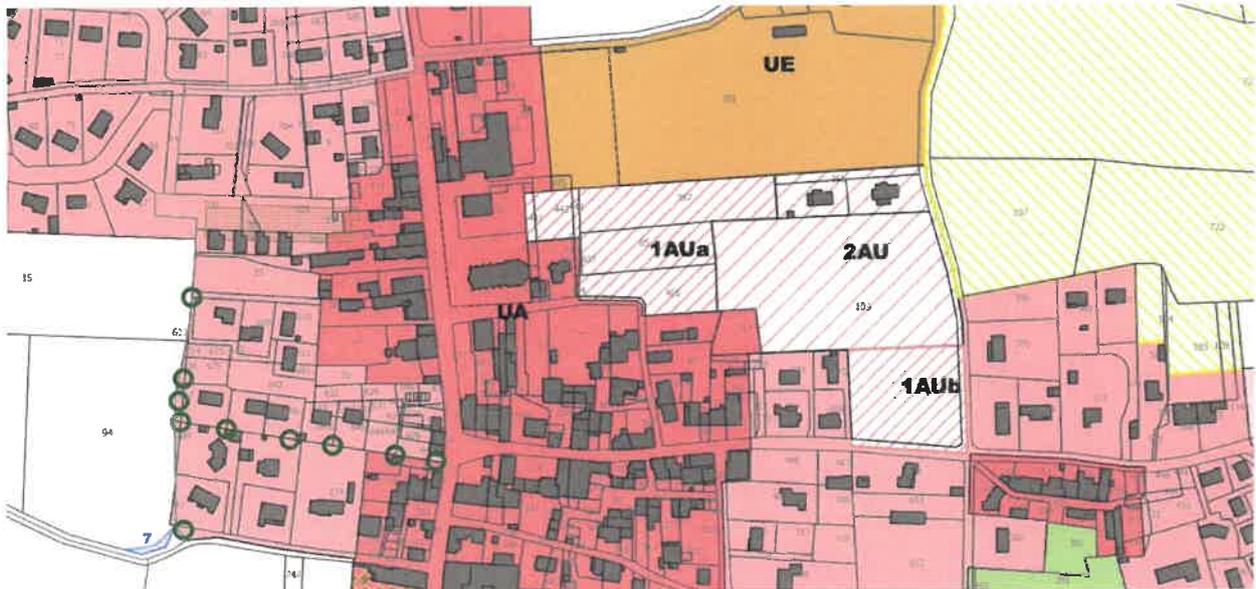
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

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 « Elciego », situé sur la commune de Cussac-Fort-Médoc.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Cussac-Fort-Médoc, approuvé par décision du Conseil Municipal en date du 11/07/2018, zone 1AUb.



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

Application des règles du règlement du PLU, zone 1AUb, (cf annexe), à la date de délivrance du permis d'aménager, complétées de la manière suivante :

ARTICLE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

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 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent 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 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent 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 2.34 – CLOTURES

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue seront édifiées en limite d'espaces communs ou d'espaces publics. Elles seront constituées conformément aux prescriptions suivantes et selon l'illustration suivante :

Une plaque béton, dépassant de 15cm maximum le niveau de la trace de l'espace public ou commun, surmontée d'un grillage rigide soudé de couleur gris foncé de hauteur comprise entre 1,50m et 1,60m, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,75m de hauteur.



Cette clôture sera **obligatoirement** doublée, côté lot, d'une haie vive plurispécifique, à composer avec les essences locales suivantes, et n'excédant pas 2m de hauteur :

- 1 - Carpinus betulus : charme
- 2 - Corylus avellana
- 3 - Crataegus monogyna : aubépine

- 4 - Viburnum lantana : vioerne lantane
- 5 - Cornus sanguinea : cornouiller sanguin
- 6 - Euonymus europaeus : fusain d'Europe



Clôtures sur limite séparatives :

D'une hauteur maximale de 1,50m hors sol, elles seront constituées d'un grillage rigide ou souple simple torsion de couleur gris foncé. Elles seront doublées d'une haie vive plurispécifique, à composer avec les mêmes essences locales que décrites ci-dessus, et n'excédant pas 2m de hauteur.

ARTICLE 3.6 à 3.13 – ACCES

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie du lotissement. La position des accès figure sur les différents plans annexés au présent dossier.

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 3.14 à 3.31 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

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

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

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 14 – SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

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

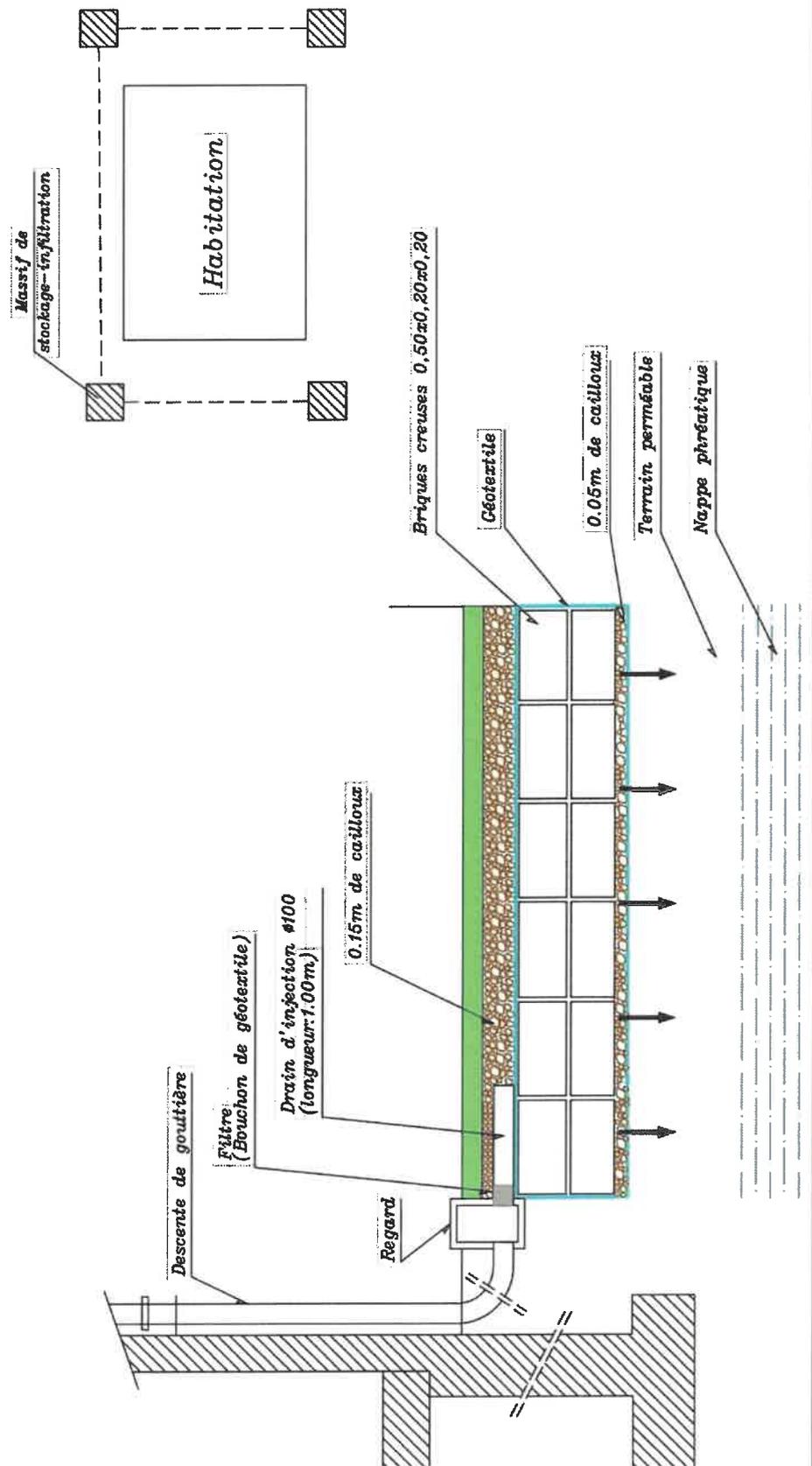
La méthode de calculs est la même que celle utilisée précédemment. Pour des surfaces supérieures ou égales à 70 m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
70	63	3,52	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
80	72	4,19	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
90	81	4,32	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



VI) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne trois espaces aujourd'hui totalement cernés par l'urbanisation. Il s'agit donc de poursuivre le renforcement de l'urbanisation dans des îlots ou cœurs d'îlots constitués. Ceux-ci sont généralement entourés d'urbanisation de type pavillonnaire, il s'agit donc d'obtenir une cohérence urbaine tout en permettant d'aller vers plus de compacité des formes urbaines.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

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

On distingue 2 types de secteurs :

- un secteur 1AUa
- un secteur 1AUb.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Ces zones peuvent se situer en interface avec la forêt. Par conséquent, aux contacts des espaces naturels, non agricoles (forêt, landes, bois, friches) pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossé, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdits.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activité de service,

1.4 - Destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.5 - Les nouvelles constructions à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.10 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 – Les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

1.13 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

1.14 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU à l'intérieur des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques urbaines : volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1 – Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 – Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées selon un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions des articles 2.33 à 2.37 devra être réalisée.

Sur l'ensemble de la zone :

2.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul du bâtiment préexistant.

2.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.7 - En secteur 1AUa :

Dans la bande A (17 mètres) :

Sur la première bande de constructibilité de 17 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (bande A), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit au moins sur une limite séparative. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative est fixée à 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 17 mètres) :

Au-delà de 17 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des constructions principales (abris de jardin, ...) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.8 - En secteur 1AUb :**Dans la bande A (17 mètres) :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 17 mètres) :

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des constructions principales (abris de jardin, ...) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.9 - Sur l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Aucune construction ne sera implantée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Aucune nouvelle construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des espaces locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**2.10 – En secteur 1AUa :**

Dans la bande A et dans la bande B, la distance minimale entre chaque construction sera au minimum de 3 mètres.

2.11 - En secteur 1AUb :

La distance minimale entre chaque construction sera égale à la hauteur de la plus haute des constructions ($d=H$).

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 mètres pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

2.12 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

2.13 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.14 – En secteur 1AUa :

Dans la bande A, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.15 - En secteur 1AUb :

Dans la bande A, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.16 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

Caractéristiques architecturales

2.17 - Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2.18 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.19 - Les nouvelles constructions doivent reprendre les principes de composition des façades anciennes.

2.20 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel.

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

2.21 - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix

d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2.22 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être intégrées à la clôture ou adossées à une construction existante.

2.23 - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

2.24 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en ardoise.
- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

2.25 - Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre, devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

2.27 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées à l'exception d'un parti architectural motivé ou d'une justification technique. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

2.28 - Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Epidermes

2.29 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.30 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduit à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mat, reprenant les teintes de la région. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale (avec couvre joint)..
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Menuiserie

2.31 - Les couleurs vives sont interdites.

2.32 - Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Clôtures

2.33 - En secteur **1AUa**, la clôture sur voies doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

2.34 - En secteur **1AUb**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie composée de ferronnerie ou de bardage bois,
- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc.) doublée d'une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre de hauteur.

2.35 - 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 immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.36 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

2.37 - Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2 mètres des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage.

Cas particuliers

2.38 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisés.

2.39 - Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

2.40 - Les bâtiments annexes doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois. Lorsque l'annexe est visible depuis le domaine public ou l'espace public, le bardage bois doit être posé verticalement.

Caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non bâtis en pleine terre

2.41 – Dans la bande **A**, aucune obligation en matière d'espaces libres quelle que soit la vocation autorisée.

2.42 - La bande B, doit comporter un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

2.43 - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

2.44 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Plantations

2.45 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2.46 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

2.47 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

2.48 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

2.49 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

Stationnement

2.50 - 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 et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

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

2.51 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- **Constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération supérieure ou égale à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations, stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitations, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,
- au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Hôtel : 1 place par chambre,

Restaurant : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure.

Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.2 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

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

3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Accès

3.6 - 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.

3.7 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.8 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) 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 3,50 mètres.

3.9 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.10 - Les accès sur 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.

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

3.12 - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions ou ayant une longueur de plus de 30 mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

3.13 - Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

Desserte par les réseaux

3.14 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.15 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Eau potable

3.16 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

3.17 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées domestiques**

3.18 - Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

3.19 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

3.20 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

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

3.21 - 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.

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

- **Eaux pluviales**

3.23 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3.24 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

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

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

Autres réseaux

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

3.27 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.28 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.29 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

3.30 - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

Déchets ménagers

3.31 - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.