

## **CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1.1. Objet du règlement.**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

### **Article 1.2. Champ d'application**

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement sont celles édictées par le Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec le Permis d'aménager dans les conditions des articles L.442.4 à L.442.7 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

### **Article 1.3. Modifications**

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au Permis d'aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442.10 et L.442.11 du Code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE II. RÈGLES D'URBANISME COMPLÉMENTAIRES A LA RÉGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR**

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2.1. Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB1 du PLU.

#### **Article 2.2. Occupation et utilisation soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à des conditions particulières toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB2 du PLU.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

#### **Article 2.3. Accès et Voirie**

##### **Accès:**

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 de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m, pour le lot 4 et 5m pour les lots 1, 2, 3 et 5

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.

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.

## Article 2.4. Desserte par les réseaux

### Eau potable :

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 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 :

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

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.

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.

#### Eaux pluviales :

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales situés sur les parties privatives et communes seront dimensionnés pour une pluie de période de retour de 30 ans.

Il est précisé que les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront stockées et infiltrées sur les lots au moyen de massifs de stockages.

Les eaux pluviales issues de la voie de desserte seront stockées et infiltrées sur site au moyen d'une noue paysagère avec chaussée réservoir, selon tracé et caractéristiques figurant au Schéma Eaux Pluviales (Pièce PA8-3).

**Afin de s'affranchir des risques liés aux remontées de nappe, le premier niveau de plancher se situera obligatoirement au minimum à +0.4m de la cote terrain naturel.**

## Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet

## Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles peuvent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- Pourront déroger aux articles 6.1, 6.2 et 6.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
  - les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à
  - l'exploitation de la route.
  - les piscines.

## Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera conformément au plan de composition (PA4) et notamment au regard des bandes inconstructibles reportées sur celui-ci, tout en respectant les règles énoncées ci-dessous, à savoir :

- les constructions devront être implantées en retrait de 3m minimum des limites séparatives
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3m ; ( $d \sup H/2$  avec minimum 3m) ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

Les annexes non accolées à la construction principale auront une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum et une hauteur maximale de 3.50 à l'égout du toit. Elles devront respecter l'implantation indiquée au plan de composition (PA4).

## **Article 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2.9. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.**

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.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux de surélévation, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m, à l'égout du toit, excepté dans le cas où elles s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à celle-ci.

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :  $(h \leq 2d)$ .

## **Article 2.11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

### **OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des quartiers anciens traditionnels.

### **PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### **ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre-bourg ou de hameau traditionnel, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### **Extension ou transformation de constructions existantes**

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

#### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

### Couvertures

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 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

### Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

### Épidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de Gironde, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

### Couleurs des menuiseries

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### BÂTIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., dont la surface de plancher est supérieure à 20m<sup>2</sup>, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales. Ils pourront également être traités à base de bardages ou clins en bois de teinte naturelle ou de matériaux à l'aspect similaire.

### CLÔTURES

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.

La clôture sur le domaine public est posée aux frais de l'aménageur ainsi qu'il suit :

- clôture en bois type girondine de 1,20 m de hauteur le long en châtaignier des voies et des espaces verts communs.

Ces clôtures seront entretenues par l'acquéreur dès l'acquisition du lot.

Tous les autres types de clôtures non autorisés sont strictement interdits.

#### Entre les lots (limites séparatives) :

La clôture séparative entre parcelles privatives est aux frais des acquéreurs. Elle est définie ainsi : clôture en grillage de hauteur maximum 2m ou clôtures de type girondine de 2m en châtaignier.

Cette clôture doit être positionnée en limite de parcelle.

Tous les autres types de clôtures non autorisés sont strictement interdits.

Les acquéreurs ont la possibilité d'installer des dispositifs de type brise-vue en doublon de la clôture

Tous les autres types de clôtures non autorisés sont strictement interdits.

Les acquéreurs devront doubler les clôtures à créer et existantes d'une haie vive panachée d'essences locales. (Noisetier, Laurier sauce, Charmes, Buis ...)

#### Les portails

L'accès aux terrains au droit des dépressions charretières, pourra être fermé par un portail laissé à la charge du preneur. Ce portail reprendra la hauteur des clôtures et sera positionné en recul de 5 m par rapport à la limite de propriété.

#### Les portillons

Le portillon n'est pas obligatoire. Les lots bordés par les espaces verts communs, ont la possibilité d'installer des portillons de 0.90m de large par 1.2m de hauteur donnant directement sur cette zone. Ces portillons seront en grillage simple torsion. ( Les teintes vives et le PVC sont interdits)



**Article 2.12. Stationnement.**

Les emplacements liés au stationnement devront disposer d'une surface minimum de 12,5m<sup>2</sup>.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

**CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'HABITAT :**

Il est exigé deux places de stationnement sur chaque lot.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces collectifs. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

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

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).

L'espace vert de 4m de passage le long de la craste Placéou ne sera pas planté d'arbres qui empêcheraient le passage des engins d'entretiens.

La craste, le long de l'espace vert sera entretenue par l'association syndicale libre du lotissement.

**Article 2.13. Espace Vert**

**Choix des plantes**

Les plantations sur les espaces communs (voirie et espaces verts) seront conformes au plan paysager et réalisés par l'aménageur (PA8-8)



Pitnus pinéa



Quercus Ilex

**Arbustes à planter**



Osmanthus w burkwoodii



Buddleja davidii santana



Arbutus unedo

Les plantations sur le domaine privé : les clôtures de façade seront accompagnées de haies vives panachées constituées de 3 espèces d'arbustes minimum dont 2 persistantes comme celle pour les espaces communs.

Les haies constituées d'une seule espèce végétale sont interdites.

La haie sera soigneusement entretenue par l'acquéreur.

**SECTION III. POSSIBILITÉS MAXIMALES DE SURFACE DE PLANCHER**

**Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER**

Le total de la surface de plancher pour l'opération est de 1 600 m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante :

Rédigé à LACANAU le 28/10/2022  
 Par la société PARALLELE 45.

<u>Lot n°1</u>	<u>Surface de Plancher affectée au lot</u>	<u>Emprise au sol (40%)</u>
1	300 m <sup>2</sup>	254.40 m <sup>2</sup>
2	300 m <sup>2</sup>	272.80 m <sup>2</sup>
3	300 m <sup>2</sup>	268.40 m <sup>2</sup>
4	400 m <sup>2</sup>	372.80 m <sup>2</sup>
5	300 m <sup>2</sup>	278.40 m <sup>2</sup>