

## 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:

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Afin d'optimiser l'usage des sols et de préserver le végétal, la création d'une 2ème bande d'accès attenante à une première est interdite. L'accès au terrain concerné devant être réalisé, soit directement depuis la voie de desserte, soit depuis la première bande d'accès existante.

##### Voirie:

Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :

- une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
- le maillage avec les voies environnantes.

## Article 2.4. Desserte par les réseaux

### Eau potable :

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents.

### Assainissement :

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :
  - Ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3 l/s/ha
  - Les constructeurs doivent joindre à toute demande de permis de construire une note de calcul montrant que grâce aux aménagements prévus, il n'y aura pas d'augmentation du débit d'eaux pluviales rejetées au réseau prévu à cet effet. Dans le cas d'une extension ou d'une réalisation par tranche, le dispositif de régulation et la note de calcul correspondante devront prendre en compte l'ensemble de l'opération d'aménagement (constructions et installations existantes + extensions)
  - Les aménagements devront garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées
  - Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet

## Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. L'alignement est imposé lorsque les constructions voisines sont à l'alignement (ce cas est un principe privilégié dans les bourgs anciens)
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de 4 m minimum de toutes les voies

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

Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale, ou en ordre discontinu, c'est-à-dire en recul des limites latérales.

- En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres (y compris annexes). Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- Seules les annexes, dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Pour les piscines, l'implantation en recul est imposée à 3 mètres.

Limites séparatives postérieures :

- Les constructions dont la surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en limite postérieure sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.
- Les constructions dont la hauteur totale excède 3 mètres à l'égout seront implantées :
- soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, et de ne pas dépasser la hauteur totale de cette construction.

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

sans objet

### Article 2.9. Emprise au sol

sans objet

### Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :
  - 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2 pour les zones UA,
  - 6 m à l'égout et 9 m au faîtage, correspondant à R+1 pour les zones UB,
  - La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 m.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.
- Dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, les hauteurs maximales des constructions autorisées sont majorées de 3 mètres, portant la hauteur maximale à : 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, correspondant à R+2
- Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :
  - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

### Article 2.11. Aspect extérieur.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'adapter au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, quel que soit le parti architectural choisi (en rupture ou en continuité avec l'environnement existant), sans porter atteinte aux ensembles urbains et aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### Adaptation au sol et au climat :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse,
- l'implantation de la maison tiendra compte du contexte local (configuration de la parcelle, topographie, orientation,...),
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite,

#### Dispositifs techniques :

- Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade.
- Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans la trame et le rythme d'une couverture ou d'une façade, non visible depuis l'espace public. Les dispositifs en escalier sont interdits.

### **Forme et volume des constructions :**

Les constructions doivent justifier des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles doivent s'inscrire, Elles doivent présenter une simplicité de forme en plan orthogonal et de volume, avec une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,

### **Toitures**

Les toitures seront à 2 ou 3, ou à 4 pentes sur base rectangle (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inférieures à 20 m<sup>2</sup>).

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites.

Les pentes des toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés.

Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille.

Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Les toitures terrasses, végétalisées ou non sont à ce titre autorisées. Les projets doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

### **Façades:**

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée d'origine locale, béton brut, bois d'essence locale, verre).

Les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, avec si possible des volets en bois à lames larges verticales, à l'exception d'ouvertures traditionnelles du type oculus ou demi-oculus.

Pour des raisons climatiques, les volets extérieurs en bois seront privilégiés. Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Toutefois, les projets de construction n'excluent pas une présentation de facture contemporaine faisant appel à des concepts et matériaux nouveaux. Ils doivent dans ce cas présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.

### **Les teintes et couleurs utilisées devront respecter les principes suivants :**

Les menuiseries, les éléments en bois (ossatures, colombages, planche de rive), les volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc cassé. Elles pourront également reprendre les références de la palette de couleur jointe en annexe.

Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont proscrits.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même que les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

Les descentes d'eau et gouttières seront de couleur zinc ou de même couleur que les menuiseries.

Le gris foncé est aussi accepté pour les menuiseries et les descentes d'eau et gouttières, uniquement dans le cas de constructions utilisant le bois en façades.

### **Bâtiments annexes**

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, ils doivent néanmoins être réalisées dans un style (volumétrie, matériaux, toiture, couleurs,...) en accord avec les bâtiments traditionnels annexes traditionnels (granges,...) ou avec le style du bâtiment principal.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels et urbains.

### **Clôture**

Prise en compte du risque incendie

- Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.
- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.
- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).
- En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.
- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Parallèle 45

Société de Géomètres-Experts

65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

05.56.03.50.99

lacanau@parallele-45.com



PARALLELE 45

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre,
  - d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum,
  - d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales et/ou arrières) : Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, et doivent être constituées de grillages, d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants), clôture végétale ou ganivelle.
- Si elles se réalisent, les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

**Article 2.12. Stationnement.**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Rappel : des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au Code de la Construction de l'Habitation, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux

- 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>
- Dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

**Article 2.13. Espaces Verts**

Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 20% de la superficie du terrain de l'opération.

- pour préserver des arbres et ensembles d'arbres de qualité particulière ou associés à une forme d'urbanisation (airial, coupure verte) et pour préserver les enjeux environnementaux (prairie, station floristique), ces espaces sont inconstructibles
- abattages d'arbres, mouvements de sol, et toute intervention n'est admise qu'à condition de participer à la gestion ou à la mise en valeur du site et de son caractère paysager et naturel
- Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis

Principes d'adaptation au contexte et au sol

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits.
- La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée.
- Les plantations de pyracanthes sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe.
- Aménagement des espaces verts collectifs et récréatifs
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos et leur localisation devra prévoir l'articulation avec les espaces verts publics ou privés riverain existants ou projetés, en y intégrant, le cas échéant, des continuités des parcours piétons - cycles sur leur emprise.

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

**Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER**

Le total de la surface de plancher pour l'opération est de 1 250m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante :

| Lot n° | Surface de Plancher affectée au lot |
|--------|-------------------------------------|
| 1      | 250 m <sup>2</sup>                  |
| 2      | 250 m <sup>2</sup>                  |
| 3      | 250 m <sup>2</sup>                  |
| 4      | 250 m <sup>2</sup>                  |
| 5      | 250 m <sup>2</sup>                  |

