

MAITRE D'OUVRAGE

AGTI

**B2 allée de la Forestière
33750 BEYCHAC ET CAILLAU**

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

Lotissement «Impasse des Chênes»

Règlement du lotissement PA 10

Cabinet CERCEAU

Géomètres-Experts

21 Quai du Général d'Amade

33 500 LIBOURNE

Tél : 05.57.51.20.24

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle, à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces sauf celles et ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, et l'exploitation forestière, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans le secteur délimité en application de l'article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les constructions à usage d'artisanat sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces dès lors que ces constructions ou changements de destination sont réalisés en extension d'une activité déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, et autorisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, sous condition :
 - Qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation
 - Que le nombre de caravanes soit limité à une caravane pour 300 m² de terrain
 - Que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente de produits locaux, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...) ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Article 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Tous les lots auront uniquement un accès sur la voie nouvelle.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie, les portails des lots seront implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de façon à laisser au minimum l'emprise de deux places de stationnement pour chaque lot.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

- **Eaux usées**

Le réseau collectif d'assainissement n'existant pas, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Chaque acquéreur de lot devra réaliser une étude de sol avec un bureau d'étude agréé pour définir la nature du dispositif à mettre en place. Celui-ci fera l'objet d'un dossier à déposer en mairie, instruit par le SIEPA du nord libournais qui délivre une attestation de conformité, à joindre aux demandes de permis de construire.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Ainsi, les eaux pluviales des parties imperméables de chaque lot (toitures, chaussée, stationnements, etc.) devront être gérées par une solution compensatoire individuelle sur la parcelle (puits d'infiltration, tranchée drainante, noue, bassin d'agrément, cuve pour arrosage des espaces verts, etc.).

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'aux coffrets et regards mis en place par le lotisseur en limite de l'emprise de la voie nouvelle.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes (piscines par exemple).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol par lot est limitée à 50%.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Clôtures

En façade sur voie, les clôtures seront constituées d'un muret enduit, d'une couleur identique à l'habitation, d'une hauteur de 0.60 m hors sol, surmontées d'un aménagement ajouré d'une hauteur de 0.90 m, où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée.

Elles seront éventuellement doublées d'une haie vive d'essences variées.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité...) seront intégrés au muret.

En limite séparative des lots, les clôtures seront constituées d'un grillage simple sombre ou métallique non gainé (type grillage métallique tendu traditionnel) d'une hauteur maximale de 2.0 m. Elles seront doublées éventuellement d'une haie vive d'essences variées. Les murs de clôture sont interdits.

Matériaux

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional. Elles seront à deux pans au moins.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés (implantation sur la couverture devant tenir compte du rythme des façades).

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Article 12 – Stationnement

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors de la voie de desserte du lotissement (hors places de stationnement visiteurs)

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement.

Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Parking de midi

Afin d'éviter le stationnement sur la voie, les portails des lots seront implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de façon à laisser au minimum l'emprise de deux places de stationnement pour chaque lot. Cet espace devra être traité en surface perméable de type végétalisée par exemple.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

De façon générale, il faut limiter l'imperméabilisation de chaque lot et éviter tout ruissellement en excès sur les lots voisins.

Les arbres existants de haute tige en fond de parcelle pour les lots 1 à 4 devront être conservés.

Les acquéreurs des lots pourront planter éventuellement une haie de hauteur 60/80 composée d'essences locales mélangées le long de leurs limites (alignement sur rue et limites séparatives).

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

La majeure partie des lots dispose d'une orientation Nord/Sud très intéressante pour les apports solaires en hiver, mais ceci induit aussi d'envisager des projets d'habitation avec des protections solaires efficaces (volets bois, avant-toits, etc.).

Ainsi, les pétitionnaires devront concevoir des projets avec des méthodes de rafraîchissement passif par exemple.