



ECTAUR

ingénierie

Benoît GRENIER DE NABINAUD
Chargé d'affaires

120 rue de l'Hôpital
BP 52
33393 BLAYE
bet33@ectaur.fr
Tél : 05.57.42.89.33

GIRONDE

D E P A R T E M E N T

COMMUNE DE BOURG SUR GIRONDE

GIRONDE HABITAT

Lotissement 'Beau-Site'

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

PA10. REGLEMENT DE LOTISSEMENT



INDICE	DATE	MODIFICATION	
1	31/08/18	Elaboration du document	24 septembre 2019
2	17/01/19	Modification des surfaces emprise au sol	
3	24/09/19	Permis d'aménager modificatif	
			Réf. dossier : E17008

www.ectaur.fr

ECTAUR (33) – siège social :
120, rue de l'Hôpital – BP52
33393 BLAYE CEDEX
Tél : 05 57 42 89 33

ECTAUR (64)
10, impasse du Penin
64140 LONS
Tél : 05 59 32 74 18

Permanence
Place de Paul
64160 MORLAAS
Tél : 05 59 33 67 81

ECTAUR (65)
Rue Jean-Loup Chrétien
65000 TARBES
Tél : 05 62 93 07 33

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
II. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT	3
<u>Article AU1</u> : Occupations et utilisations du sol interdites.....	4
<u>Article AU2</u> : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	5
<u>Article AU3</u> : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	6
<u>Article AU4</u> : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	8
<u>Article AU5</u> : Superficie minimale des terrains constructibles.....	10
<u>Article AU6</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	10
<u>Article AU7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
<u>Article AU8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	12
<u>Article AU9</u> : Emprise au sol des constructions.....	12
<u>Article AU10</u> : Hauteur maximale des constructions.....	14
<u>Article AU11</u> : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	14
<u>Article AU12</u> : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	15
<u>Article AU13</u> : Espaces libres et plantations.....	16
<u>Article AU14</u> : Coefficient d'occupation du sol.....	18

I- DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement " BEAU SITE" situé sur la commune de BOURG SUR GIRONDE.

Objets

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures. Ainsi, l'ensemble du lotissement présentera un aspect agréable et garantira le cadre et l'agrément de vie à ses habitants.

Les dispositions générales indiquées dans le PLU de la commune sont applicables.

L'acquisition du lot vaut acceptation dudit Règlement.

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

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, pour reproduction in extenso, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

Chaque propriétaire devra informer l'entrepreneur qui effectuera les travaux de construction, du présent règlement.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Le lotissement 'Beau Site' est situé dans le **secteur AUh**.

Le **secteur AUh** d'une superficie d'environ 12,87 ha il est destiné à recevoir une urbanisation peu dense sous la forme de petits hameaux avec un cœur de vie inspiré de l'habitat traditionnel du quartier de Camillac, adapté au mode de vie actuel. L'urbanisation sera semi-continue ou discontinue.

Les orientations d'aménagement relatives à cette zone figurent au P.A.D.D.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Extrait dispositions du PLU article AU1

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du P.L.U., les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les personnes et les biens contre les risques.

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans tous les secteurs

1. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
2. les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes et de mobil-homes soumis à autorisation préalable en application de l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
3. la création de nouveaux dépôts de combustibles liquides classables au titre de la réglementation des installations classées.
4. les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ou temporaire,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements ne correspondant pas à des impératifs techniques ou non liés à une opération autorisée.
6. les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines, ainsi que l'extension de ces constructions lorsqu'elles existent à la date d'approbation du présent règlement.
7. les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions entraînant la création d'une activité nouvelle nuisantes pour les habitations riveraines.
8. les aires d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur AUh

1. les constructions à usage d'artisanat,
2. les constructions à usage d'hôtellerie, d'équipement collectif,
3. toute constructions individuelle isolée de quelle que nature que ce soit dès lors qu'elle ne fait pas partie d'opérations groupées telles que définies à l'article AU 2 ci-après.
4. la création de nouveaux dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, de ferraille, de vieux véhicules, décharges).
5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la législation en vigueur.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Extrait dispositions du PLU article AU2

En outre, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations suivantes :

Dans tous les secteurs

1. les occupations et utilisations du sol, exceptées celles interdites au titre de l'article AU 1 ci-dessus, ne sont autorisées qu'à condition :
 - d'être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur de « Au Mas Nord » (cf. P.A.D.D.)
 - l'implantation des constructions parallèle aux courbes de niveau sera prédominante de manière à favoriser l'échelonnement du bâti sur la pente, de maintenir les vues principales, de favoriser la pénétration de la lumière sur toutes les parcelles et de permettre d'éviter les terrassements importants.
 - les cours d'eau et notamment la Libarde seront maintenus à ciel ouvert.
 - d'être desservies par les réseaux et la voirie pour laquelle on évitera les voies en impasse et on respectera les orientation d'aménagement définies au P.A.D.D.
2. les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'édification des constructions. Toutefois ces affouillements et exhaussements du sol seront limités, on privilégiera de préférence l'adaptation au relief dans la mesure du possible.
3. les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations ;
4. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme ;
5. les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
6. les constructions à usage de bureau et de services ;
7. les occupations et utilisations autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux éléments du paysage identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
8. dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la réhabilitation , le changement de destination conforme à la zone, l'extension et la surélévation des construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dans les limites suivantes :
 - 200 m² de S.H.O.N. pour les constructions à destination d'habitation,
 - 25 % de S.H.O.B. existant à la date d'approbation du P.L.U. pour les autres destinations.

Dans le secteur AUh

1. les occupations et utilisations du sol, exceptées celles interdites au titre de l'article AU 1 ci-dessus, ne sont autorisées qu'à condition de respecter le caractère de « petits hameaux » défini au P.A.D.D. afin de favoriser un urbanisme traditionnel à vocation principale d'habitat ;
2. les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sous la forme de lotissements ou d'ensemble d'habitation ainsi que les piscines à usage privé sous réserve des dispositions mentionnées à l'article AU1 ;
3. les aires de stationnement ouvertes au public ;

4. les aires de jeux ouvertes au public et intégrées dans un projet de lotissement ou d'ensemble d'habitation ;
5. En fond de parcelle une bande inconstructible de 5 mètres de large minimum mesurée à partir du pied de talus vouée à l'entretien de celui-ci sera maintenu vierge de toute construction afin de permettre le passages des engins d'entretien.

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

Aux dispositions du PLU rappelées ci-après, s'ajoutent :

Les terrains auront un accès direct à une voie publique ou privée. Les accès doivent s'effectuer à partir de l'accès construit par l'aménageur. Les accès construits seront inchangés. Si l'accès est muni d'un système de fermeture celui-ci sera situé en retrait de 5 m de l'alignement.

Extrait dispositions du PLU article AU3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Conditions de desserte

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

1. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs :
 - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
 - permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
2. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation, dont la longueur ne peut excéder 60 mètres pour les voies desservant un logement au plus. Les voies en impasse desservant plusieurs logements et de plus de 60 mètres de long doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 16 mètres de diamètre au moins, non compris les trottoirs ceci pour permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour. Cette raquette de retournement n'est pas obligatoire si ladite voie en impasse est conçue pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées et ce dans un délais maximum de 5 ans.
3. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour.
4. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

Voies privées

1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être conformes aux dispositions fixées au présent article.
2. L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 20 mètres d'un carrefour.

Dimensions des voiries nouvelles publiques et privées

Dans les secteurs AUh

1. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Les voies doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 5,50 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3 mètres minimum de chaussée est exigée.
 - La largeur minimale de l'emprise totale est fixée à 8 mètres. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie,
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysager,
 - . permettre un traitement original de l'espace.
 - Les voies en impasse seront à éviter.
 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissement ou ensemble d'habitations) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - . emprise minimale : 8 mètres
 - . largeur minimale de la chaussée à double sens : 5,50 mètres
 - . largeur minimale de la chaussée en sens unique : 3 mètres
 - . la voirie sera équipée de circulation piétonne aux normes en vigueur y compris circulation des personnes à mobilité réduite
 - . la structure de la chaussée respectera les normes définies par le futur gestionnaire de la voirie.

Accès

Conditions d'accès

Dans tous les secteurs

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin et institué par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
 - les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposées de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.
 - A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant.
 - Les accès privatifs sont interdits à moins de 30 mètres du centre d'un carrefour.
 - Dans le cas de l'existence d'un rond point, les accès privatifs sont interdits sur tout son pourtour extérieur jusqu'à 10 mètres après le point de tangence des raccordements sur les voies royannantes.
3. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

4. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
5. La desserte ou l'accès véhiculé à une opération privée depuis un parking public est interdit.
6. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
7. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (voie d'au moins 3 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres), le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
8. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
9. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
10. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte.

Dans les secteurs AUh

Dimension des accès

Pour les constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat et/ou de bureaux, les ouvertures dans les façades donnant accès aux places de stationnement ne peuvent avoir une largeur supérieure :

- à 3 mètres, si elles desservent au plus 25 places de stationnement,
- à 5 mètres, si elles desservent plus de 25 places de stationnement.

Pistes cyclables et cheminements piétons

1. La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers nécessaires à la desserte des équipements publics et au renforcement des liaisons interquartiers s'effectuera d'une façon compatible avec les orientations d'aménagement de cette zone définies au P.A.D.D.
2. La largeur minimale de l'emprise des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

Article AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Aux dispositions du PLU rappelées ci-après, s'ajoutent :

Suite à des travaux de terrassement, les constructeurs devront vérifier qu'aucune eau de ruissellement ne soit déversée sur une parcelle voisine.

Extrait dispositions du PLU article AU4

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions définies ci-après :

4.1 Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

4.2 Evacuation des eaux pluviales

1. Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Ainsi tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales au domaine public.

2. Les branchements au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les secteurs

1. Les cours d'eau et notamment la Libarde ainsi que les fossés seront maintenus à ciel ouvert.
2. Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.
3. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.
4. Dans le cadre d'un lotissement, les eaux pluviales seront récupérées in situ dans une chaussée réservoir qu'il y aura lieu de construire lors de l'élaboration du lotissement. Cette structure aura une épaisseur calculée en fonction du bassin versant dont il faudra récupérer les eaux pluviales. Dans le cadre du dépôt du permis de lotir, il sera demandé de fournir le calcul de dimensionnement de la chaussée. Cette étude sera réalisée conformément aux dispositions contenues dans la circulaire ministérielle de 1977.

4.3 Assainissement des eaux usées

Les réseaux d'eaux usées domestiques sont un système séparatif. Aucun déversement autre que domestique n'est autorisé.

4.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

Distribution EDF

1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain.

2. La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.
3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.
4. Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...), nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.
5. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante et sera soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Extrait dispositions du PLU article AU5

Non réglementé.

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

Extrait dispositions du PLU article AU6

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions définies ci-après :

Dans tous les secteurs

1. Pour les terrains situés en pied de talus de plus de 2 mètres de haut et à forte pente, une bande inconstructible de 5 mètres de large minimum calculée à partir du pied du talus en fond de parcelle vouée à entretenir le talus sera aménagée afin de permettre le passage des engins d'entretien.
2. Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
3. A l'intérieur de marges de recul sont exclusivement autorisées : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

4. En cas d'aménagement d'un sous-sol, le recul est mesuré au départ de la rampe d'accès.
5. **Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.**

Dans le secteur AUh

1. Toute construction sera implantée à :
 - 5 mètres de l'emprise publique le long du chemin de la Fue
 - Soit à l'alignement de l'emprise publique soit 4 mètres de l'alignement pour les autres voies.
2. Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Extrait dispositions du PLU article AU7

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives dans les conditions définies ci-après :

Dans tous les secteurs

1. Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
2. A l'intérieur de marges de recul sont exclusivement autorisées : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux et les clôtures. Toutefois les auvents peuvent être admis dans certains secteurs.
3. **Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.**

Dans les secteurs AUh

1. Dans le cas où la limite séparative serait constituée par un fossé drainant ou un ruisseau notamment la Libarde, les constructions devront respecter un recul minimum de 11 mètres de la berge.
2. Les constructions principales seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au fond de la parcelle.
3. Les annexes et constructions présentant une S.H.O.B. inférieure ou égale à 30 m² peuvent être implantées librement en retrait de la marge de recul fixée à l'article 6 et la limite séparative de fond de parcelle sur laquelle elles pourront également être implantées.
4. Les constructions nouvelles seront implantées :
 - soit sur une limite latérale sur un côté, le recul à respecter par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4 mètres,
 - soit en continu d'une limite latérale à l'autre,
 - soit en observant un recul minimum de 4 mètres de chacune des limites latérales.

5. Pour les piscines non couvertes ou enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux seront implantées à l'arrière du bâtiment principal, aucune piscine en façade ne sera autorisée. Lesdites piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, distance calculée à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

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

Extrait dispositions du PLU article AU8

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc. La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

La distance est comptée au nu du mur pour un avant toit de 50 cm maximum. Pour les débords de toit supérieurs à 50 cm la distance sera comptée à partir de tout point du bâtiment.

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Aux dispositions du PLU rappelées ci-après, s'ajoutent :

L'emprise au sol sera répartie par tranche et par lot de la façon suivante :

TRANCHE 1			
N° du Lot	Superficie du lot		Emprise au sol maximum
1	624	m ²	214 m ²
2	623	m ²	213 m ²
3	627	m ²	215 m ²
19	725	m ²	248 m ²
20	699	m ²	239 m ²
21	881	m ²	302 m ²
22	631	m ²	216 m ²
23	634	m ²	217 m ²
24	632	m ²	216 m ²
25	638	m ²	219 m ²
Total Lot	6 714	m ²	2 299 m ²
N° du Macro-Lot	Superficie du macro-lot		Emprise au sol maximum
1	3 675	m ²	1 323 m ²
Total Macro-Lot	3 675	m ²	1 323 m ²
TOTAL TRANCHE 1	10 389	m²	3 622 m²

TRANCHE 2

N° du Lot	Superficie du lot		Emprise au sol maximum	
4	624	m ²	214	m ²
5	624	m ²	214	m ²
6	624	m ²	214	m ²
15	774	m ²	265	m ²
16	741	m ²	254	m ²
17	731	m ²	250	m ²
18	795	m ²	272	m ²
Total Lot	4 913	m ²	1 683	m ²
N° du Macro-Lot	Superficie du macro-lot		Emprise au sol maximum	
2	1 303	m ²	469	m ²
3	997	m ²	359	m ²
4	1 222	m ²	488	m ²
5	793	m ²	285	m ²
Total Macro-Lot	4 315	m ²	1 601	m ²
TOTAL TRANCHE 2	9 228	m²	3 284	m²

TRANCHE 3

N° du Lot	Superficie du lot		Emprise au sol maximum	
7	624	m ²	214	m ²
8	624	m ²	214	m ²
9	834	m ²	286	m ²
10	647	m ²	221	m ²
11	656	m ²	225	m ²
12	670	m ²	229	m ²
13	661	m ²	226	m ²
14	783	m ²	268	m ²
Total	5 499	m ²	1 883	m ²
N° du Macro-Lot	Superficie du macro-lot		Emprise au sol maximum	
6	3 183	m ²	1 146	m ²
Total Macro-Lot	3 183	m ²	1 146	m ²
TOTAL TRANCHE 3	8 682		3 029	m²

L'emprise au sol maximale du lotissement sera de 9 935 m².

Extrait dispositions du PLU article AU9

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.
2. Dans le cas d'un lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.
3. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Extrait dispositions du PLU article AU10

Dans les secteurs AUh

1. La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder **6 mètres à l'égout du toit**. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres pour la réalisation de bâtiments à usage collectif.
2. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur devra être calculée à la perpendiculaire en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.
3. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructures ou constructions nécessaires à la gestion d'un service public.

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

Aux dispositions du PLU rappelées ci-après, s'ajoutent :

- Suite aux terrassements, l'intégralité des talus sera gérée sur la parcelle concernée, et ne pourra en aucun cas déborder sur une parcelle voisine.
- Les clôtures sur voies ne peuvent dépasser 1,20 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et doivent être constituées par tout ou partie des éléments suivants :
 - **un seuil dénivelé** : les seuils peuvent être une bordure de maçonnerie, un mur de soutènement, une terrasse sablée. En bordure du domaine public, ils doivent être réalisés à l'alignement.
 - **un mur bahut** : les murs bahuts, doublés ou non de haies vives surmontés ou non de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et dont la couleur devra être intégrée à l'environnement, devront avoir une épaisseur minimum de 0,25 mètre et une hauteur maximum de 0,60 mètre au-dessus du trottoir ou de l'accotement. Ils seront crépis ou peints.
 - **une haie vive** : les haies vives devront être plantées à 0,50 mètre en arrière des alignements ou en mitoyenneté. Elles devront être constamment entretenues. Elles seront doublées ou non d'un grillage. Les essences des plantations seront de préférences locales (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).
 - **un mur plein** : les murs pleins seront construits en matériaux naturels de 0,25 mètre d'épaisseur minimum, crépis ou enduits. Les murs existants en moellons apparents ou en pierres naturelles devront être sauvegardés dans toute la mesure du possible ou réparés dans leur caractère.
 - la hauteur de ces clôtures pourra toujours être réduite à 1 mètre pour assurer une meilleure visibilité et la sécurité de la circulation.
 - Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et le numéro de rue seront inclus dans un muret d'une hauteur de 1.20m, recouvert d'un enduit.
 - **sont interdites** : les clôtures pleines en planches de béton, fer, bois ou plastique ainsi que les clôtures ajourées en béton moulé dites décoratives.
- **Le système de ramassage des ordures ménagères** : Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif se fera en porte à porte pour l'ensemble des maisons individuelles. Un espace de présentation sera prévu le long de l'accès privatif et directement accessible depuis la voie.

Extrait dispositions du PLU article AU11

Les dispositions listées en AU 11 ne font partie du règlement mais feront l'objet d'un document annexe et présentées en termes de recommandations et selon les avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1. Clôtures

1. **Les clôtures sur limites séparatives** peuvent être constituées :
 - de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
 - d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en pierre calcaire type pierre de Bourg.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Article AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Extrait dispositions du PLU article AU12

12.1 Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
3. Les règles relatives au stationnement sont différenciées :
 - La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 15 m² par voiture ;
 - La réglementation en vigueur relative au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devra être respectée.
4. Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (S.H.O.N.), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

5. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement,
- soit d'aménager un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Exception est faite pour les gros générateurs de trafic qui devront nécessiter une étude particulière avec les services techniques compétents.

6. Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions nouvelles

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces S.H.O.N. et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

12.2 Normes de stationnement par fonction

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

12.2.1 Habitat

a. Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
- Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

b. Constructions à usage d'habitation collective

Il est exigé un minimum d'une place et demie (1,5) de stationnement par logement.

c. Constructions à usage d'habitation individuelle

Il est exigé un minimum de deux places (2) de stationnement aménagées sur la propriété (garage ou aire aménagée).

12.2.2 Constructions à usage de bureaux et de services

Pour les bureaux et services, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Extrait dispositions du PLU article AU13

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions suivantes :

Généralités

1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
2. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
3. Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 mètres.
4. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

5. Les aménagements réalisés dans « les espaces paysagers » ou dans les espaces libres des « éléments bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières annexées au présent règlement.
6. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.
7. Les dispositions ci-après s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies au P.A.D.D.
 - a. L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :
 - De la topographie,
 - Des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et / ou écologique ou protégées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme,
 - Des cheminements existants ou à créer,
 - Des cours d'eau et de leurs berges le cas échéant.
 - b. L'organisation du bâti doit suivre les courbes de niveau ainsi que le sens de la pente ceci afin de préserver les vues et de laisser passer la lumière naturelle dans toutes les parcelles.
 - c. Pour une opération d'ensemble de plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 20 % de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant. Sont considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantés connexes à la voirie (trottoirs, terre-pleins, noues...).
 - d. Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale du terrain assiette des opérations.
 - e. Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres

13.1 Espaces boisés le long des ruisseaux et fossés

1. Le ruisseau de la Libarde et le fossé longeant la R.D. 23 E3 seront maintenus à ciel ouvert, leur franchissement sera assuré par un ponceau intégré au paysage.

Dans le secteur AUh

1. Dans le prolongement de l'aménagement du domaine public du secteur AUa, une bande boisée discontinue située sur le domaine privé sera aménagée sur 3 mètres de large le long du fossé et ce au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. L'entretien de cette bande boisée sera à la charge du propriétaire.
2. Tout arbre abattu et détérioré dans l'espace de cette bande boisée pour des raisons justifiées, devra être remplacé.
3. Tout abattage d'arbres dans l'espace de cette bande boisée devra faire l'objet au préalable d'une autorisation de la part des services compétents.

13.2 Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

13.3 Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre (4) places de stationnement (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).

Les surfaces des parcs de stationnement de plus de 15 places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

13.4 Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer.

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3 précité. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.5 Espaces libres et espaces verts à créer

1. Tout projet devra prévoir un espace aménagé de qualité.
2. Si un projet prévoit des bassins de rétention, ces derniers feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

13.6 Espaces boisés classés à conserver ou à créer

1. Les espaces boisés classés par le P.L.U. comme devant être conservés, protégés ou à créer sont soumis aux dispositions du chapitre I « *Dispositions générales* ».
2. Le classement par le P.L.U. d'espaces boisés devant être conservés, protégés ou à créer interdit :
 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
 - Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

13.7 Eléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme

Les plantations délimitées au plan graphique conformément à la légende sont à protéger et à conserver voire à créer quand elles n'existent pas, et ce au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux portant atteinte à leur préservation seront interdits.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Extrait dispositions du PLU article AU14

Sans objet.