PA10. PROJET DE RÈGLEMENT S'IL EST ENVISAGÉ D'APPORTER DES COMPLÉMENTS AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR,

conformément à l'article R. 442-6 a) du Code de l'Urbanisme

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

Article 1
Le présent règlement s'applique à tous les lots du lotissement pour encadrer les constructions principales et annexes. En dehors des règles reprises, ce sont les règles de la zone UB du plan local d'urbanisme de Cantenac qui s'appliquent.
Les constructions sont à destination d'habitat, d'activités de services (ex micro-crèche) ou de professions libérales.

Article 2
Sont soumises à des conditions particulières toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB du PLU de Margaux – Annexe 1.

Article 3
Les accès aux lots sont définis à titre indicatif par le plan de composition PA4.

Article 4
Eaux usées : les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
Eaux pluviales : Les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront stockées et gérées sur les lots au moyen de massifs de stockages,
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Chaque construction devra respecter la cote de seuil indiquée sur le plan PA4.

Article 5
Néant

Article 6
Se référer au plan PA4 du permis d'aménager.

Article 7
Se référer au PLU de Margaux, annexe 1.

Article 8
Se référer au PLU de Margaux, annexe 1

Article 9
L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 10
Se référer au PLU de Margaux, annexe 1.

Article 11
Couvertures : tuiles « canal » ou similaire en terre cuite de teinte naturelle claire TERREAL CASTELVIEL.
Façades : les façades seront en enduit couleur pierre claire, finition grattée de chez Weber et Broutin référence 001 blanc cassé., ou similaire.
Menuiseries et descente pluviale seront de couleur claire.

Article 12
Chaque lot doit prévoir 2 places de stationnement sur la parcelle.

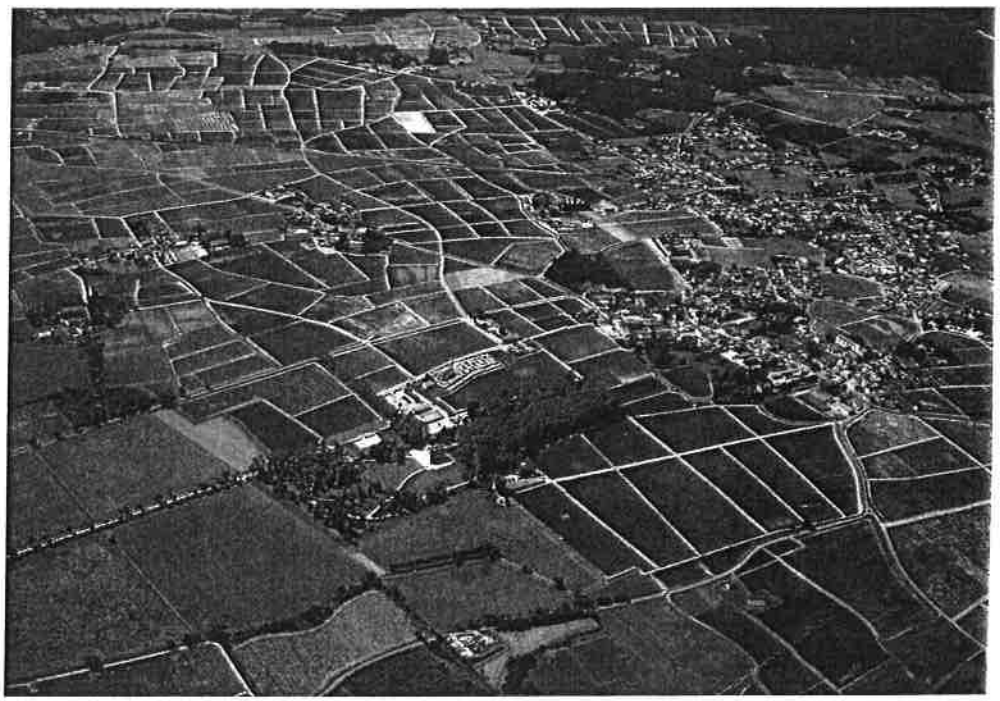
3

MARGAUX

REÇU LE
29 OCT. 2013
À LA SOUS-PRÉFECTURE DE LESPARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.



REGLEMENT

Dossier d'APPROBATION

Conseil Municipal du 16 octobre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du 16 octobre 2013.

Le Maire,

J. DOTTAIN

MAIRIE de MARGAUX 460 (Gironde)

GHECO Urbanisme

SOMMAIRE

DEFINITIONS

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » p 4

Dispositions applicables à la zone Ua p 5
Dispositions applicables à la zone Ub et secteur Ubp p 19
Dispositions applicables à la zone Ue p 32
Dispositions applicables à la zone Uy p 43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER « AU » p 53

Dispositions applicables à la zone AU p 54
Dispositions applicables à la zone 1AU p 62
Dispositions applicables à la zone 2AU p 66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »
et secteurs Ah, Ap, An p 68

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES « N »
et secteurs Ne, NLn et Ntn p 82

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

Dispositions générales :

Dans toutes les zones et secteurs sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ZONES URBAINES

ZONES U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub ET SECTEUR Ubp

Caractère de la zone

La zone Ub comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune et les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées denses du centre bourg.
La zone Ub est destinée à se densifier dans la continuité du bourg.

La zone Ub comporte un secteur Ubp, « Les Doumens », qui pour des raisons paysagères (parc boisé en partie) comporte un minimum parcellaire et des orientations d'aménagement.

Rappel
Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

*« Art. *R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*
.../...
« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

La démolition totale des constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. » Une démolition partielle pourra être autorisée pour l'adaptation des bâtiments.

La zone et le secteur sont soumis au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).

Les règles de débroussaillement s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).

ARTICLE Ub 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - exploitation agricole, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
  - activité forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les activités bruyantes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 50m² de S.H.O.B., à la date d'approbation du P.L.U.

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les aires de jeux dont les piscines, non couvertes,
- Le stationnement lié à l'occupation sur l'unité foncière, conformément à l'article 12.
- Une annexe couverte ou fermée (garage, jardin, chai...) d'emprise maximale de 25m2
- Un abri de jardin, dans la limite de 9 m² d'emprise.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors des emprises à bâtir), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, en application du décret du 5 janvier 2007.

ARTICLE Ub 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- L'extension des installations agricoles et la réutilisation d'ancien bâtiments agricoles (chais, entrepôts...) peuvent être autorisées si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage ;
- les installations classées soumises à déclaration uniquement, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient liés à la viticulture et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux, ni de stockage de produits dangereux.
- La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet ;
- La création d'activités commerciales développées sur les propriétés et par les propriétaires des installations agricoles.

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappe, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation,
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :
Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busées,
- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,
- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

ARTICLE Ub 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours.

2. Voirie

Les voies en cul de sac de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours.
Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

Voirie publique :

L'emprise de voirie doit être de 6,00m au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies privées ouvertes au public

L'emprise de voirie de plus de 60,00m de long doit être de 6,00m au minimum.

L'emprise de voirie de moins de 60,00m de long doit être de 4,00m au minimum.

Les voies en impasse doivent comporter un espace de demi-tour pour garantir la sortie de tous véhicules en marche avant sur la voirie publique.
Pour les voies privées en cul de sac desservant un seul logement il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies privées ouvertes au public en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou définitif pour des raisons techniques ; dans ce cas elles seront le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage :

- Les liaisons piéton ou cyclable à créer ou à maintenir indiquées au plan par des ronds rouges pleins.
- Les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.

Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'il impose la réalisation de certaines liaisons dont sont fixées la nature (voie de circulation, piste cyclable, cheminement piéton...) et le cas échéant les caractéristiques (emplacements réservés ou tracés de voirie.

ARTICLE Ub 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.
En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées, soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés. Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

ARTICLE Ub 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

En secteur UBp, la superficie minimale des terrains est fixée à 2500 m².

ARTICLE Ub 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf ligne de recul portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul par rapport à l'alignement ; dans ce cas le recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres.

Une implantation entre 0 et 5,00 mètres peut être acceptée,

- Lorsqu'une construction existe déjà entre 0 et 5,00 mètres sur le terrain concerné,
- pour l'extension d'une construction existante dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- pour les constructions annexes, mais sans sortie directe sur la voie publique
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées ; dans ce cas, le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes et les équipements sportifs et de plein air.

En outre lorsqu'une ligne de recul est portée au plan, les constructions doivent respecter ce recul.

ARTICLE Ub 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une bande de 25,00 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions d'une hauteur supérieures à 3,00m doivent être implantées en recul de la limite séparative ; la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives, ainsi que des voies publiques ou privées. Cette distance de 4 mètres se décompte depuis la limite de propriété jusqu'au bord du bassin.

ARTICLE Ub 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE Ub 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol les piscines non couvertes et les installations techniques enterrées.

ARTICLE Ub 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage de toiture, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

ARTICLE Ub 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)

*« Art. *R. 111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

IMMEUBLES ANCIENS CONSTITUTIFS DU VILLAGE, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection,

- 1ère catégorie : Le bâti exceptionnel protégé
- 2ème catégorie : le bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, protégé

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.

Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
- La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

Une distinction entre les immeubles identifiés « bâti exceptionnel» et « bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain» sera développée, en cours de rédaction et mise au point, après débat le 8 Mars 2012.

La maçonnerie, (aspect extérieur des façades),

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.
Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.
Les couleurs vives sont interdites.

Les fermetures et les volets

Les volets et portails en aspect PVC apparents sont interdits sur le bâti protégé. Les volets roulants extérieurs sont interdits.
Les volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tells que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.
Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.
La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres

B-1 Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée. Les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :
- en tuile canal ou romane-canal
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :
- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal.
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

Les détails

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.
Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

B-2 - Architecture contemporaine : des disposition différentes sont admises pour une création architecturale.

B-3 - Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.
  Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'uns clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2,00mètres.

- La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

B- 4 Autres constructions

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.
Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.
L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.
Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti exceptionnel protégé en 1ère catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2ème catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti exceptionnel protégé en 1ère catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2ème catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

Bâti exceptionnel protégé en 1ère catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2ème catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- <u>Doublage extérieur des façades et toitures</u>

Bâti exceptionnel protégé en 1ère catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2ème catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

- <u>Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets</u>

Bâti exceptionnel protégé en 1ère catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti remarquable protégé en 2ème catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE

Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux

inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

ARTICLE Ub 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par 50 m2 de logement créé ou aménagé.
  Dans le cadre d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il est demandé une place supplémentaire pour 2 logements, disposée sur l'espace commun de l'aménagement.
- 4 places de stationnement par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les commerces de plus de 100 m² et les bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE Ub 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

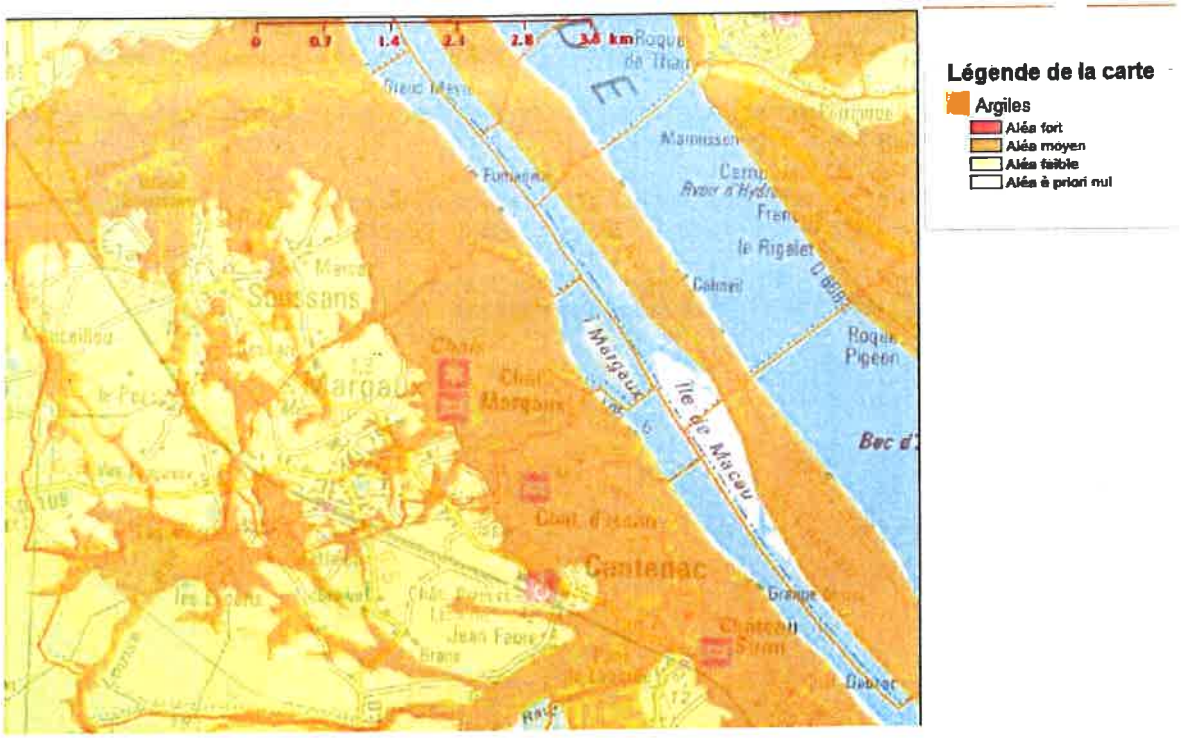
Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXE 1
RISQUE RETRAIT FONFLEMENT DES ARGILES

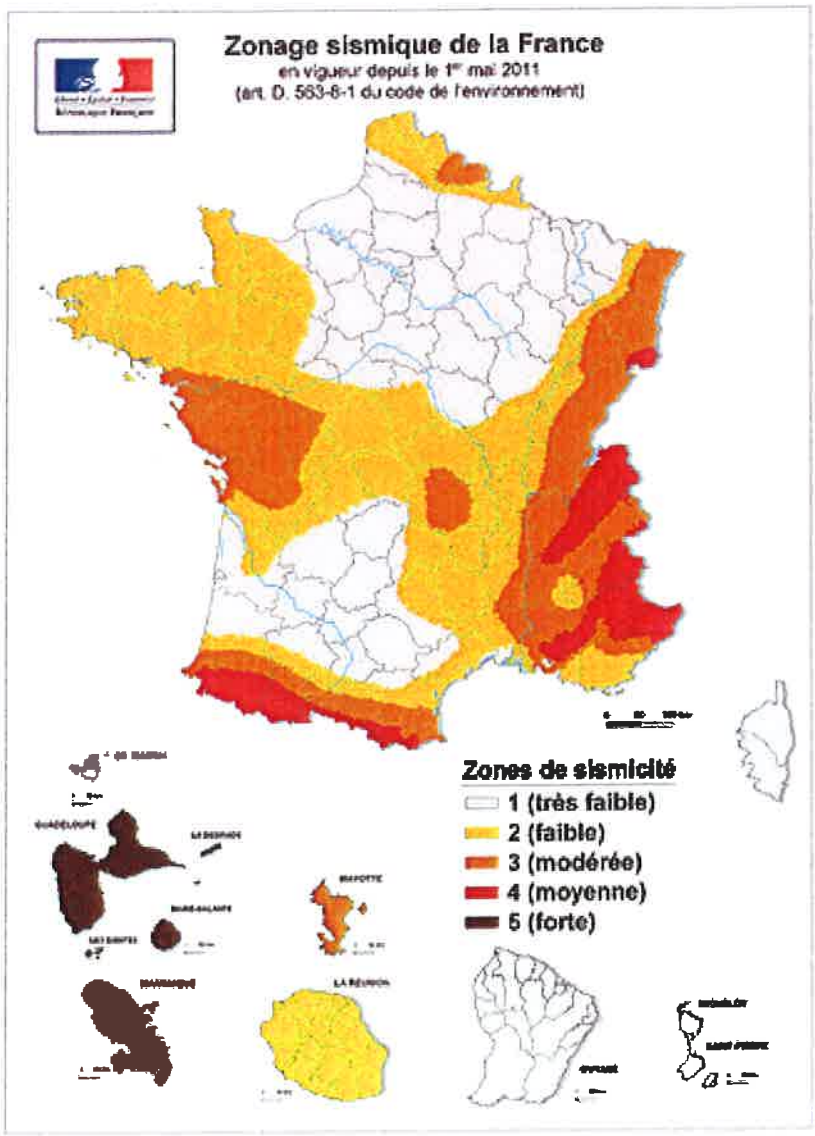


Source : BRGM

ANNEXE 2
RISQUE SISMIQUE

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement. Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité:

zone 1 : sismicité très faible
zone 2 : sismicité faible
zone 3 : sismicité modérée
zone 4 : sismicité moyenne
zone 5 : sismicité forte.



PA 12

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

****

(ARTICLE R.442.7 DU CODE DE L'URBANISME)

****

Je, soussigné, Monsieur **Jérôme BANDERIER**,
Représentant la Société **ATOL**
Dont les bureaux se situent: 39, Avenue du Château d'Eau - 33700 - MERIGNAC

Propriétaire Lotisseur de terrains sis 7 Cours de Verdun - Margaux Cantenac

Prends l'engagement conformément à l'Article R.442.7 du Code de l'Urbanisme de constituer entre les acquéreurs des Lots du Lotissement défini ci-dessus, une Association Syndicale Libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette Association sera formée avec le premier Acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des Lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier Lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à Mérignac le 24.12.2024

ATOL Aménagement foncier
39 avenue du Château d'Eau
33700 MERIGNAC
Siret : 408 651 834 00066