

Commune de LE PIAN SUR GARONNE

CHEMIN DE CLAVET

Projet de lotissement de 11 lots « L'OREE DES VIGNES »

PA 10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et 8.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes

- > Les constructions à usage
 - ✓ industriel
 - ✓ artisanal
 - ✓ d'entrepôts commerciaux,
 - ✓ agricole,
 - ✓ hôtelier
- > Les lotissements à usage d'activités ;
- > Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux
- > Le stationnement isolé de caravanes ou de mobiles homes ;
- > Les terrains de camping et caravanning ;
- > Les parcs d'attractions ;
- > L'extraction de matériaux.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'ensembles (lotissements et groupes d'habitations) sont soumises à conditions que :

- Elles portent sur 5 lots minimum ou 500m² de SHON (ou qu'elles couvrent la totalité d'une zone AU) ;

- Elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone ;
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux ;

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Accès

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès auront au minimum 3.50 mètres de large et une hauteur sous porche d'au moins 3.50 mètres.
- Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum d'emprise
5 mètres	8 mètres

Toutefois, dans le cas de sens unique, et sur une longueur n'excédant pas 50 mètres, la largeur minimum de chaussée pourra être ramenée à 3 mètres, et la largeur d'emprise à 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasses seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

Elles se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Toute voie publique nouvelle devra avoir deux trottoirs, sauf en cas d'impossibilité.

Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, sera desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction sera raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

3 - Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

4 - Electricité, téléphone

Les branchements seront établis en souterrain ou de façon on apparente, sauf impossibilité.

Lorsqu'elle relève d'autorisations liées au Code de l'Urbanisme, toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles seront conformes aux règles d'assainissement en vigueur et aux préconisations de la DDASS, en fonction de la nature du sol.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite parcellaire sur voie publique carrossable.

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur AUa, les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article 9 - Emprise au sol

En secteur AUa, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 35% de la parcelle constructible où elles sont établies.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+comble, le faitage ne pouvant dépasser une hauteur de 9 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages dans lesquels elles s'implantent. Les constructions présenteront une volumétrie simple s'inspirant des constructions rurales traditionnelles en harmonie avec le paysage.

La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera particulièrement soignée.

1 - Toiture

Les couvertures seront en tuile type "canal" (ou "romane-canal"), de teinte terre cuite claire ou mélangée. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures soient conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions, si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves, et pour les extensions non directement visibles de l'espace public, si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment, leur pente sera comprise entre 25% et 35% ; les matériaux translucides ondulés sont autorisés pour les bâtiments à usage agricole, dans la limite de 0.80m² par pan de toiture.

2- Murs

Les murs maçonnés auront un parement d'aspect pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux).

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture rurale locale. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre).

3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdits.

Les portes d'entrée pourront être de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront noirs ou gris.

4 - Clôtures

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- Les murets maçonnés enduits, d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, ou en pierres apparentes, surmontés d'une grille peinte de couleur sombre. La hauteur des murets sera comprise entre 0.30 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- Les portails gris, ou de couleur sombre, ou en bois vernis ou lasurés
- Toutes formes de haies végétales sont autorisées, les haies vives d'espèces locales et variées sont conseillées.

Sur limite séparative :

- Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.
- Toutes formes de haies végétales sont autorisées, les haies vives d'espèces locales et variées sont conseillées.

5 - Antennes

Les antennes paraboliques de largeur ≥ 1 m sont interdites sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

6 - Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

Article 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé 2 places par logement.

La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres.

Article 13 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante.

Le choix des végétaux privilégiera les essences locales ou traditionnelles.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour quatre véhicules) pour une meilleure insertion dans le paysage.

Les opérations groupées portant sur plus de 50 ares auront au moins 10% de leur surface affectée à des espaces communs plantés, et entrant dans une composition intelligente de l'espace public collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

En secteur AUa, pas de COS maximal fixé.