

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SADIRAC

Lieu dit « Viaud »

Les Cerisiers 2

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Les Cerisiers 2

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

1°) **Objet du règlement**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « *Les Cerisiers 2* », tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis.

Ce règlement fait référence aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applicable à la commune de SADIRAC pour la zone 1AUc.

2°) **Champ d'application**

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.

Rappels : l'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.

1. DESTINATION -USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions autres que celles définies à l'article 1.2.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les **constructions à usage d'habitation**. Ces constructions peuvent éventuellement abriter l'exercice d'une profession libérale.

La commune étant soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, toute construction nouvelle et extension sera étudiée pour résister aux aléas de mouvements de sols. Une étude géotechnique sur la construction justifiera la prise en compte de l'aléa.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

RECU

Les constructions seront implantées avec un recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul doit être considéré en tout point du bâtiment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives Latérales

Les constructions, extensions et annexes de plus de 20m² pourront être implantées :

Dans la bande de 25 m (bande A) par rapport à l'alignement sur la voie de desserte :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale (**R=0**) aux conditions suivantes :
 - L'implantation doit se faire du côté de l'accès,
 - La longueur du bâti en limite de propriété ne doit pas dépasser 12 mètres,
 - La hauteur du bâti sur la limite ne doit pas excéder 3m à l'égout ou 4,8 mètres au faitage.

- Soit en retrait :

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative latérale, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R = H/2$) sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Au-delà de la bande de 25m (Bande B) :

- Avec un retrait de **3 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas,

- Le retrait des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle sera de 4m minimum,
- Les débords de toit (non supportés) ne sont pas compris dans le calcul du retrait,
- Le retrait des piscines sera de 3m minimum,
- Les annexes de moins de 20m² d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1m,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées au-delà de la façade sur voie de la construction principale,
- Les équipements pouvant générer des nuisances sonores (pompes à chaleur...) doivent respecter une distance de 3m minimum des limites séparatives.

Cas particulier des lots n° 7 et 8 qui jouxtent un espace boisé classé :

La construction principale et ses annexes éventuelles doivent respecter un retrait minimum de **10 m** par rapport à la limite du lot longeant l'espace boisé classé.

RECU ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Le recul entre constructions sera supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m sauf pour les annexes et les piscines.

EMPRISE AU SOL

Rappel de définition :

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

- *Les constructions de moins de 0.60m de hauteur,*
- *Les piscines*
- *Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb*
- *Les rampes d'accès et les équipements techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées*

Emprise au sol autorisée

- **Dans la Bande A ($\leq 25m$) :** Inférieure ou égale à 60% de la surface de la bande A
- **Dans la Bande B ($> 25m$) :** Inférieure ou égale à 25% de la surface de la bande B

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel de définition :

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit (ou acrotère) des constructions. L'égout est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Elle est calculée par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les antennes, souches de cheminées, ventilation mécanique ou installations qui participent à la production d'énergie ne sont pas comprises dans le calcul.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise au terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1m de la limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

Hauteurs autorisées

- **Dans la Bande A ($\leq 25m$) :** Hauteur maximale de la construction principale : 7m
Hauteur maximale des annexes isolées : 3m
- **Dans la Bande B ($> 25m$) :** Hauteur maximale des constructions : 3m

ESPACE EN PLEINE TERRE

Rappel de définition :

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérés comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines...

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterrés et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

EPT minimum exigé

- **Dans la Bande A (≤ 25m) :** Supérieur ou égal à 30% de la superficie de la bande A
- **Dans la Bande B (> 25m) :** Supérieur ou égal à 60% de la superficie de la bande B

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES – IMPLANTATIONS DIFFERENTES

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES ISOLEES

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (H/2 avec un minimum de 3m) soit en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la longueur cumulée des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 15m.

EXCEPTIONS

A condition de ne pas gêner la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas pour :

- Les saillies tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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" (article R111-27 du code de l'urbanisme)

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.
Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.
Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.
L'utilisation de matériaux biosourcés est recommandée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions peuvent mettre en place les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible,
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables, notamment solaires en toiture.

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

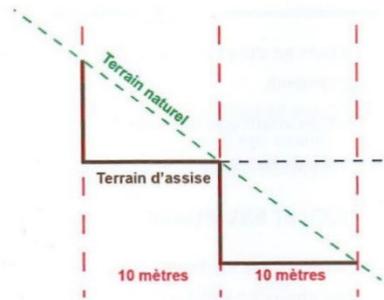
Les matériaux et techniques innovantes visant à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible, par des déblais ou des remblais, la topographie naturelle.

- Pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel).
- Pour les terrains en pente (>10%) la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



Les enrochements sont interdits.

2.2.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

2.2.31 - DISPOSITIONS GENERALES

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les constructions situées sur le terrain d'assiette du projet.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le choix des matériaux et des teintes peut se faire en contraste ou en continuité avec les matériaux des constructions traditionnelles existantes sur le terrain ou avoisinantes.

Dans le cas d'une intervention contemporaine, cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets doivent justifier de la prise en compte du contexte de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant le valorisant.

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public ni installés sur une ouverture. En outre, ils devront être placés le plus loin possible des limites séparatives, en respectant **une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.**

2.2.32 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié lors des travaux de rénovation ou d'extension des constructions existantes.

Traitement et rénovation des façades

Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles et utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire.

Traitement et rénovation des ouvertures

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation doivent respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition de la façade existante.

Les menuiseries reprendront les proportions et dessins de celles existantes.

Traitement et rénovation des toitures :

La rénovation ou l'extension doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.

Les pentes seront conservées.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

Equipements divers

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur, et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et ne compromettant pas l'identité du bâtiment. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale

2.2.33 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

La couleur du/des enduits devra respecter l'annexe 1 du règlement du PLUI (Annexe 3 du présent règlement) : "Nuancier de couleur" consultable sur le site de la Commune de SADIRAC www.mairie-sadirac.fr

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardages bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles creuses de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

La couverture aura une pente maximale de 33%.

Le faîtage principal sera parallèle à l'axe des voies et/ou à la limite du terrain du côté de l'accès.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur, et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

2.2.34 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

L'édification de la clôture n'est pas obligatoire.

La construction de la clôture est soumise à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme, **et sera obligatoirement présentée en même temps que la demande de permis de construire.**

Tant en bordure des voies qu'entre propriétés, les clôtures devront respecter les règles suivantes de manière à donner une harmonie à l'ensemble de l'opération :

En façade sur les voies :

La clôture sera réalisée au moyen d'un mur maçonné et enduit couleur blanc cassé, à l'exclusion de tous autres matériaux tels que fausses pierres, pierres reconstituées, etc.....

Ces murets auront une hauteur minimum de 0,20 m et 0,60 m maximum par rapport au niveau fini du trottoir, pour s'adapter à l'importance de la pente.

L'adaptation se fera non pas par la hauteur des décrochements qui sera obligatoirement constante (0,20 m), mais par leur longueur (qui peut varier sur une même façade).

Ce mur pourra éventuellement être surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris anthracite et d'une hauteur maximum de 0,83 m.

Au global la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Elles seront doublées obligatoirement par une haie arbustive aux essences, formes, couleurs et hauteurs variées, choisies parmi les essences proposées dans l'annexe "Végétation des espaces privés".

Les portails ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits, de 1,60 m de hauteur et 2m maximum de longueur, permettant d'englober les coffrets techniques, la boîte aux lettres et le portier.

Pour être en harmonie avec la construction principale, ces portails et portillons seront gris anthracite, pleins ou à barreaudages horizontaux ou verticaux. Les lignes courbes seront exclues

Sur les limites séparatives.

Les clôtures seront constituées d'un grillage gris anthracite en panneaux rigides fixés sur des piquets métalliques de même couleur, avec ou sans soubassement, d'une hauteur totale maximale de 1,80 m.

Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassement nécessaire du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être teintés, revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de gironde »

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides, à condition que ces lames soient en bois, traité à cœur et laissés bruts ou traités par une lasure de teinte incolore ou naturelle.

Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, les palissades peines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois tressé (type palette,..),....

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants doivent être protégés et laissés en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre minimum telle que définie à l'article 2.1.1.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou de circulation doivent être aménagés ou plantés et rester perméables.

Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Les jardins devront comporter au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées seront faites à partir d'essences endogènes d'origine locale, préconisées par l'Office de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine sur la commune de Sadirac (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes) dont font partie les essences présentées dans l'annexe "Végétation des espaces privés" (Annexe 1)

Pour rappel, les arbres de haute tige ont une hauteur en-dessous des premières branches de 2,20 m minimum pour l'arbre à grand développement, et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

Sont considérés comme :

- Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8m de hauteur à l'âge adulte
- Arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15m de hauteur à l'âge adulte
- Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15m à l'âge adulte

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les acquéreurs des **lots 4 à 7** devront obligatoirement planter, le long de leur limite Ouest, une haie d'essences variées (3 essences minimum choisies parmi les essences proposées dans l'annexe "Végétation des espaces privés", préconisées par l'Office de la Biodiversité Végétale) en variant les hauteurs (arbustes et petits arbres).

Pour tous les lots, les haies arbustives devront être constituées d'essences choisies dans l'annexe "Végétation des espaces privés".

Pour rappel, les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont proscrites (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).

2.3.4. PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

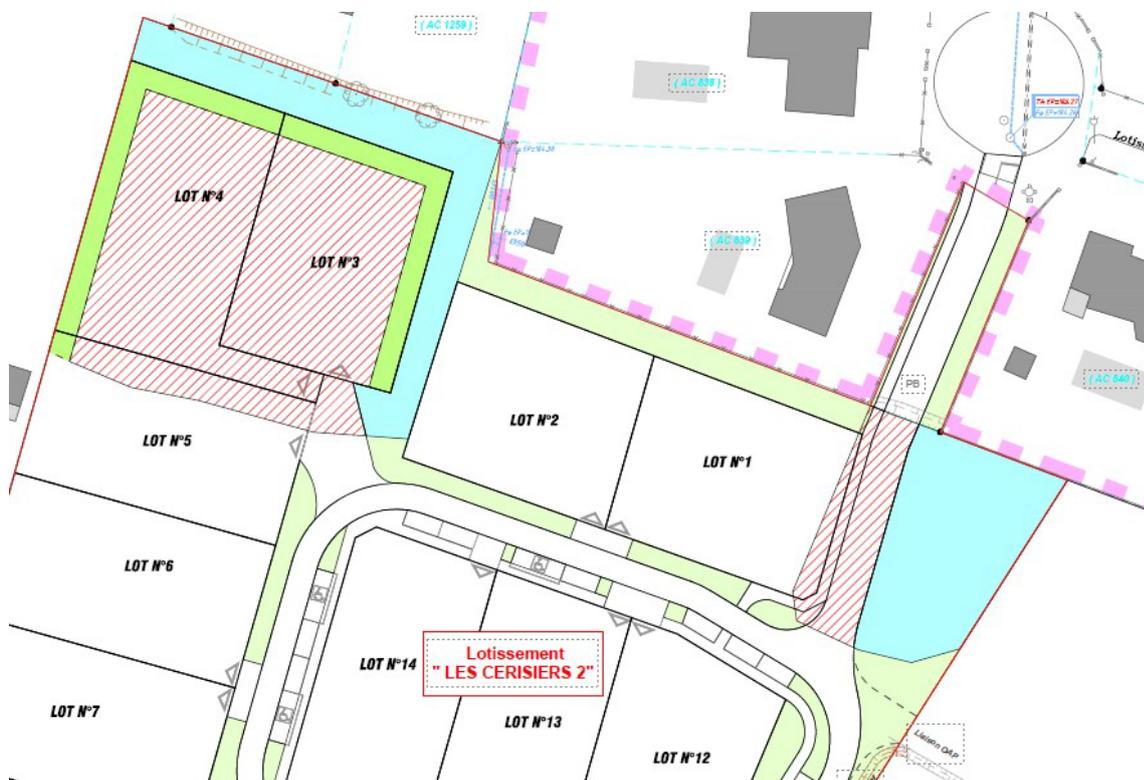
Des études environnementales ont permis de délimiter deux zones (patches) répondant aux critères d'identification de zones humides.

Dans une démarche d'évitement et de réduction une partie de ces zones sera préservée.

Ainsi,

- Les espaces communs représentés en bleu sur le schéma suivant seront mis en defens (protégés par des clôtures). Le fauchage sera exclusivement tardif et limité entre les mois d'aout et décembre. Aucun remblai ni aucune construction n'y seront tolérés.
- Aucune construction fondée ne sera également autorisée dans les espaces privatifs représentés en vert sur le plan ci-après.
- Les clôtures au fond des lots 3&4 et à l'Est du lot 3 (entre zones vertes et bleues) devront être dépourvues de soubassement afin de laisser la libre circulation de la petite faune.

Toute infraction à ces règles engagera la responsabilité de leurs auteurs et/ou de l'Association Syndicale Libre du lotissement vis-à-vis des services de la police de l'Eau (DDTM)



2.4. STATIONNEMENT

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche entamée de 90m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par lot.

Dans le cas d'une activité libérale recevant une clientèle, il sera imposé une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par lot.

Dans chaque logement, 2 emplacements pour le stationnement des deux-roues devront être prévus.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. ACCES

Chaque lot disposera d'un accès à la voie nouvelle de desserte, d'une largeur de 4 mètres minimum, et dont la position est précisée à titre indicatif sur le plan de composition.
Les portails pourront avoir une largeur inférieure mais le passage libre devra rester supérieur à 3m

Les accès piétons, s'ils existent, auront une largeur de 1,40 minimum

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot devra obligatoirement se raccorder sur les branchements en attente mis en place par le lotisseur sur la façade ou à l'intérieur du lot : Eau potable, Electricité Basse tension, Réseaux de communication et Assainissement.

Concernant l'assainissement, l'implantation de la construction tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

A. Evacuation des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

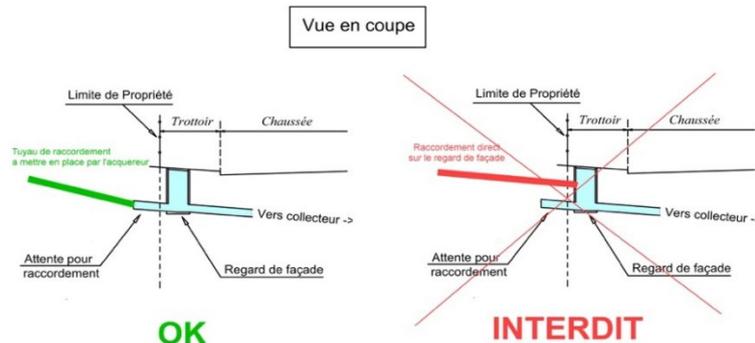
B. Evacuation des eaux pluviales

Chaque propriétaire de lot devra réaliser un ouvrage de stockage des eaux pluviales provenant des toitures de ses constructions et surfaces imperméabilisées, conformément aux schémas et tableau de dimensionnement ci annexé (Annexe 2). Le rejet régulé de cet ouvrage sera raccordé au regard de branchement mis en place par l'aménageur.

Important pour les raccordements A et B :

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour permettre une évacuation correcte des eaux vanes et usées vers le regard de branchement de son lot.



ANNEXE 1

Végétation des espaces privatifs



LES ARBRES

1. Chêne pédonculé-GD
2. Arbre de Judée-PD
3. Pêcher (ou autre arbre fruitier)-PD
4. Charme commun-GD
5. Erable champêtre-MD

LES ARBUSTES

6. Noisetier
7. Sureau noir
8. Troène
9. Prunelier
10. Osmanthe
11. Spirée
12. Viorne
13. Fusain d'Europe

PD Petit développement - MD Moyen développement -
GD Grand développement

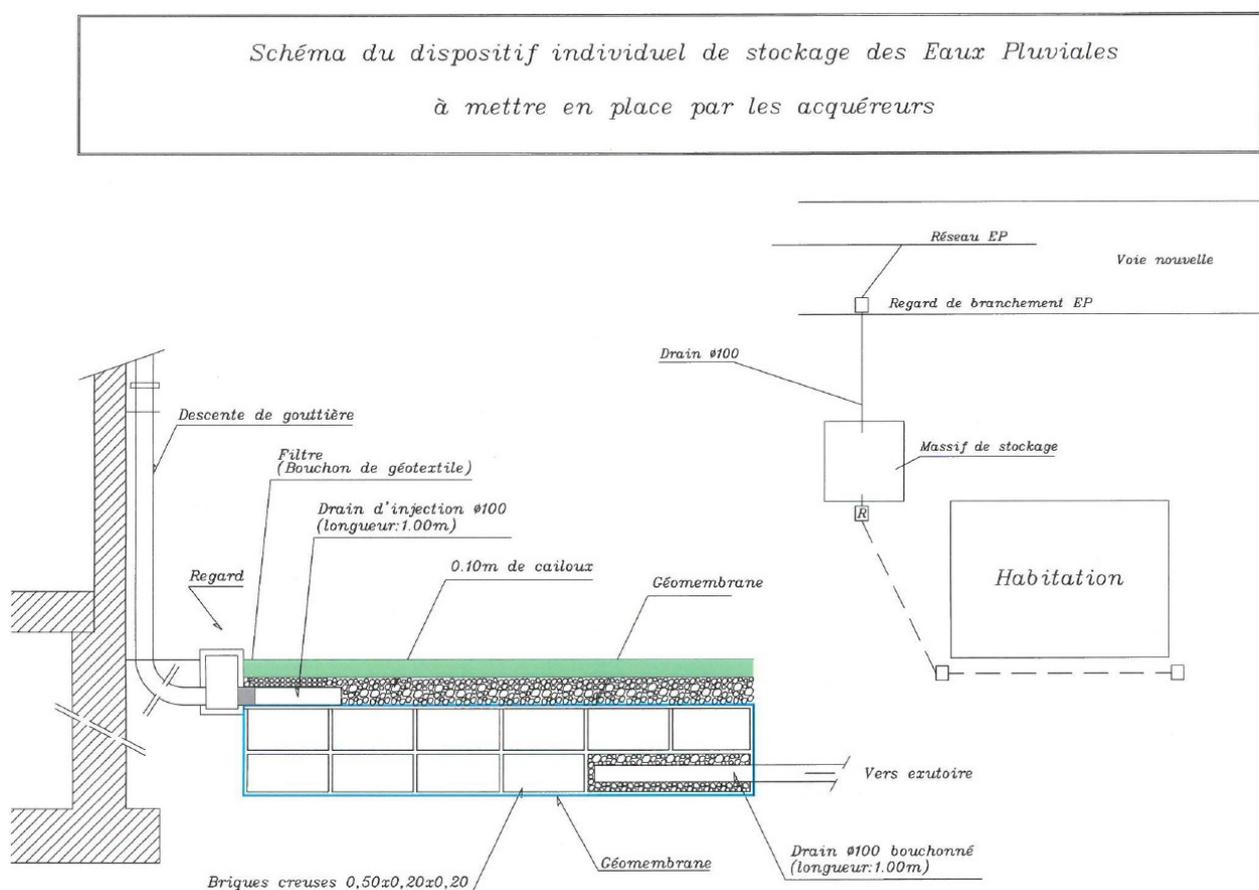
ANNEXE 2

CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES COMPENSATOIRES

Dimensionnement du système de stockage et de régulation des eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées des lots, avant rejet.

Chaque acquéreur aura à réaliser, sur son lot et à ses frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté e à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses (ou système similaire) suivant le principe suivant :



Les volume de la solution compensatoire dépendra de la surface imperméabilisée ainsi que du matériaux utilisé (casier modulaire, brique, diorite ou autre)

Le tableau ci-après précise le volume d'eau à stocker et le volume de la solution compensatoire pour une solution en brique creuse avec un indice de vide de 0.70.

Surface Imperméabilisée Sur le lot (m ²)	Résultante : Surface Active du Projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/h)	Exemple pour un stockage en briques		
				Dimension Massif en brique (Lxlxh en m)	Volume Massif de Stockage (m ³)	Volume d'eau Stockable (m ³)
100	90	4.5	109	5.0x2.2x0.6	6.6	4.6
110	99	5.0	120	5.0x2.4*0.6	7.2	5.0
120	108	5.4	130	5.0x2.6x0.6	7.8	5.4
130	117	5.9	141	5.0x2.8x0.6	8.4	5.9
140	126	6.3	151	5.0x3.0x0.6	9.0	6.3
150	135	6.6	162	5.5x3.0x0.6	9.9	6.9
160	144	7.1	172	5.5x3.2x0.6	10.5	7.4
170	153	7.5	183	5.5x3.4x0.6	11.2	7.8
180	162	7.9	194	5.5x3.6x0.6	11.8	8.3
190	171	8.4	205	5.5x3.8x0.6	12.5	8.7
200	180	8.8	216	5.5x4.0x0.6	13.2	9.2
210	189	9.3	227	6.0x3.8x0.6	13.7	9.5
220	198	9.7	237	6.0x4.0x0.6	14.4	10.0
230	207	10.1	248	6.0x4.2x0.6	15.1	10.5
240	216	10.6	259	6.0x4.4x0.6	15.8	11.0
250	225	11.0	270	6.0x4.6x0.6	16.5	11.5

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

ANNEXE 3 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Cette palette de couleur s'applique aux bâtis existants et aux constructions nouvelles d'expression architecturale traditionnelle.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il régleme les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

LES FACADES

POUR LES HABITATIONS

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

Enduits à la chaux

