

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LEOGNAN

Chemin de Bel Air

Le Square Henri Matisse

REGLEMENT DU LOTISSEMENT





Le Square Henri Matisse

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du lotissement « *Le Square Henri Matisse* » 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. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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, des abris et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable (si non incluses dans la demande de permis de construire de la maison).

Ces dispositions sont ici précisées comme suit :

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles définies à l'article 2 ci-après.

Article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes, à l'exclusion des habitations légères de loisirs (caravanes, mobil-homes, "tiny-houses", etc...)
L'exercice d'une profession libérale est autorisé à l'intérieur des constructions.

Article 3 : ACCES VOIRIE

Chaque lot disposera en façade d'un accès unique sur la voie de desserte d'au moins 4m de large et sans porche.

Dans le cas où l'accès est muni d'un système de fermeture (portail...) celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement actuel ou projeté.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot doit être obligatoirement branché, en souterrain, aux canalisations existantes se trouvant en bordure de la voirie, dans les conditions prévues par les règlements en vigueur (canalisations d'eau potable, d'assainissement eaux usées, réseaux électriques, etc....). L'implantation des constructions tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents (eaux usées, eaux pluviales) vers les exutoires prévus.

A. Evacuation des eaux usées

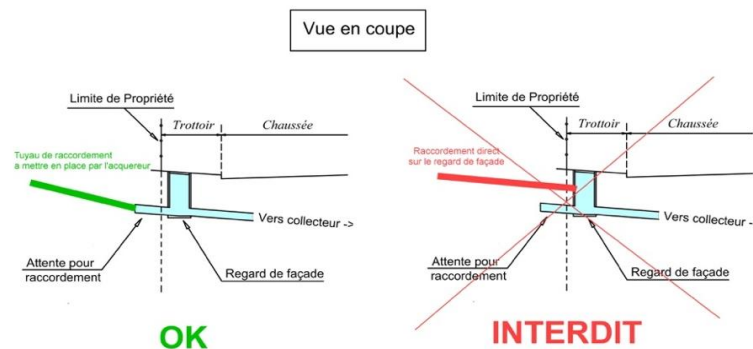
Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

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 fournis (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 vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.



Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Articles 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **7 m** par rapport à l'alignement de la voie de desserte. A l'intérieur des marges de recul peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum **de 5 m** par rapport à ces limites.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ▶ Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas **3m50** au faîtage ;
- ▶ Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ▶ A l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'éégout du toit, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- ▶ Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ▶ Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres ;
- ▶ Pour les piscines : le bord extérieur du bassin doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des constructions principales.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. Calcul de l'emprise :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

3. Toutefois des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Normes de hauteur

- ♦ La hauteur, des constructions à édifier ne peut excéder **6,20 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage ou **6,20 m** mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- ♦ La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder **5 m** au faîtage ;
- ♦ Pour les constructions annexes séparées, implantées en limite séparative, la hauteur ne peut excéder **3,50 m** au faîtage.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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.

2. Dispositions particulières

⇒ TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente inférieure ou égale à 40 % et seront couvertes en tuiles.

Dans le cas des extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures à une pente sont interdites, sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

⇒ MURS – ASPECT DES MATERIAUX

Epidermes

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdites.

Les enduits seront de couleur claire (blanc à beige), avec un maximum de deux teintes par construction, de finition gratté ou projeté fin.

Toutes autres couleurs, et notamment celles à dominante bleu, vert, rose ou orange, et toute teinte vive sont interdites.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées, ou pré-teintées.

Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

3. CLOTURES

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 du lotissement, elles seront constituées d'un soubassement de 25cm de hauteur maximale, surmonté d'un grillage couleur gris anthracite ou vert (panneaux rigides). L'ensemble, soubassement + grillage, ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur.
Cette clôture sera doublée d'une haie arbustive variée constituée majoritairement d'essences locales choisies en annexe 1
- ♦ En façade sur le Chemin de Bel Air (lot 1), elle pourra être constituée :
 - **Soit** d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,5m ;
 - **Soit** d'une haie vive ou de claires-voies. La hauteur de cette clôture ne devra pas excéder 1,5m ;
 - **Soit** d'un mur plein, la hauteur maximale de ce mur ne devra pas excéder 1,20m.
- ♦ Entre propriétés mitoyennes et en fonds de lots, les clôtures ne devront pas excéder 2m de hauteur. Toutefois, elles devront avoir une hauteur maximale de 1,50m sur une profondeur de 5m à compter de l'alignement de la voie du lotissement.
- ♦ Les portails, s'ils existent, seront situés en retrait d'au moins 5m de l'alignement et auront une hauteur maximale de 1,50m. Ils devront être traités sobrement et en harmonie avec la clôture choisie (pleins, lames ou barreaudages verticaux ou horizontaux, les lignes courbes étant exclues.
- ♦ Les coffrets (eau, électricité, ...) peuvent être incorporés dans la clôture ou dans un muret technique de 1,20 m de hauteur et 2,00 m de longueur maximum.

Sont interdits : les bandes d'occultation en matériaux divers, plaques en béton, matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.....

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions abritant une profession libérale, il est exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

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 Léognan (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes) dont font partie les essences présentées dans l'annexe "Végétation des espaces privatifs" (Annexe 1)

Pour tous les lots, les haies arbustives devront être constituées majoritairement d'essences choisies dans l'annexe 1.

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).

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

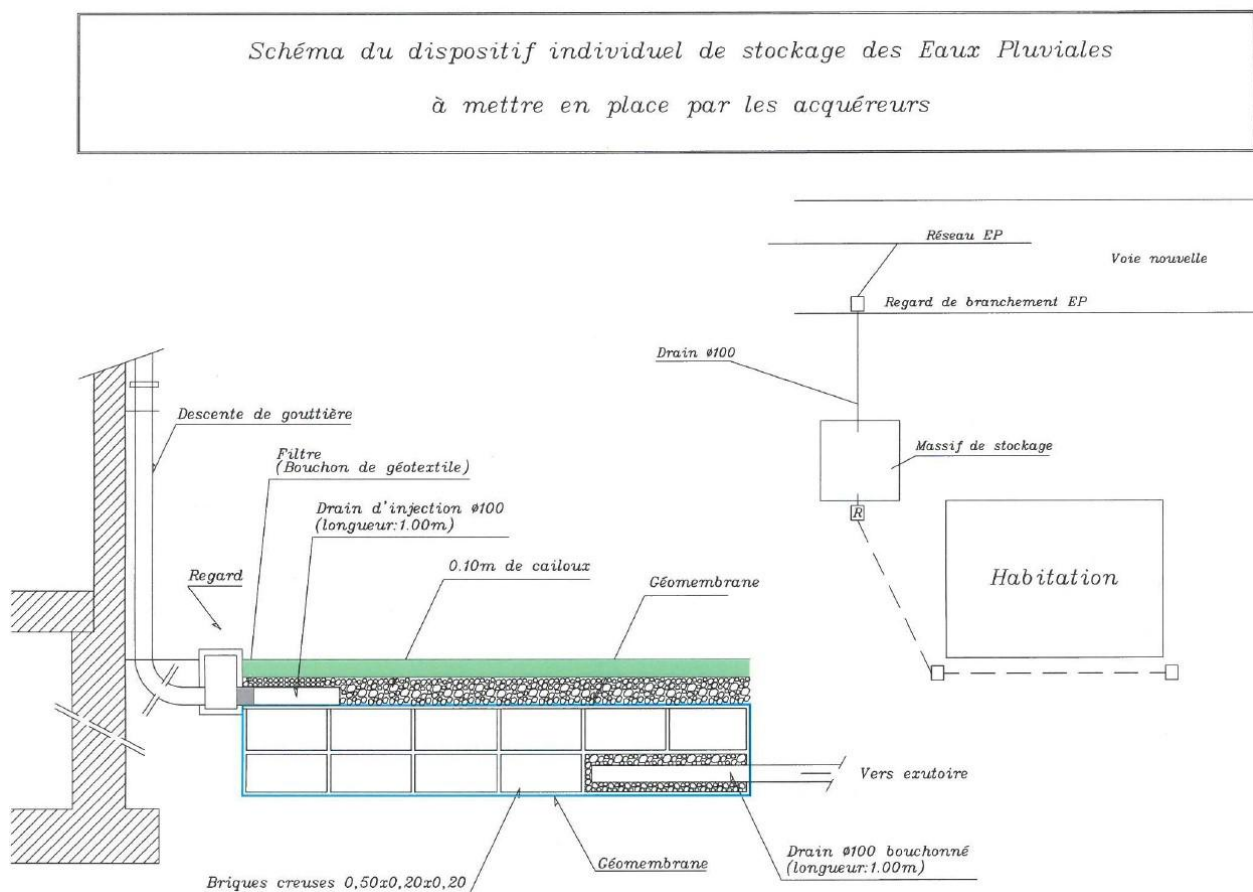
ANNEXE 2

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 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.