

Commune de LE VERDON SUR MER (33)
Lotissement "Le Moulin"

PA 10 - REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

A – Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Le Verdon sur mer.

Le terrain d'assiette du projet est situé à cheval sur les zones 1AUb, UA et N du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Verdon.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du permis d'aménager.

Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section AT n°147 et AV n°30p, sur la Commune du Verdon, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

C – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte un maximum de 30 lots.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol admises :

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition d'une intégration paysagère soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 – Accès et voirie :

1. Les accès

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan de composition (PA4).

Pour les constructions individuelles, **un seul accès véhicules est autorisé par parcelle**, son implantation et ses caractéristiques sont fixées sur le plan PA4.

Article 4 – Desserte par les réseaux :

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa situation, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexe sanitaire du PLU).

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée **gravitairement**, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Aucun poste de relevage des eaux usées ne sera admis sur les parcelles privées.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement obligatoire.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Le dimensionnement du puisard ou de la tranchée drainante devra prendre en compte la perméabilité du terrain.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télévision...) :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article 5 – Caractéristiques des terrains :

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Les lots 25, 26, 28, 29 et 30 devront respecter la zone non aedificandi, donc non constructible (cf Plan de Composition PA 4).

Pour l'ensemble des lots :

Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 du PLU « Accès et voirie ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article 7 s'appliquent sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les exceptions : Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

Les implantations des constructions devront respecter les zones non aedificandi figurées sur le plan PA 4 et correspondant aux zones EBC ou Naturelles du PLU.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives touchant la voie selon les dispositions suivantes :

- En ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- En ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- En ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à 3 mètres

En limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Les annexes isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

Les exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

Les implantations des constructions devront respecter les zones non aedificandi figurées sur le plan de composition PA 4.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

La distance entre 2 constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes isolées, la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à 2 mètres.

Les exceptions :

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas règlementée.

Article 9 – Emprise au sol des constructions :

Non règlementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Les exceptions :

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc...).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

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

1. Principe général

« 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. » (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

2. Dispositions pour les constructions

2.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Elles devront présenter une simplicité de forme (volume simple ou combinaison de volumes simples) et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

L'ensemble de l'opération urbaine devra présenter un aspect architectural homogène, dans la forme et dans les matériaux / couleurs utilisés.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation du matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale. Des teintes claires seront utilisées pour les enduits. L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

2.3. Traitement des façades

Le choix des matériaux est libre, à condition que leur mise en œuvre s'intègre correctement dans le paysage environnant et respecte la gamme chromatique du paysage.

Afin de rompre l'uniformité des façades, on privilégiera les jeux de rupture de matériaux, de texture, d'orientation du bardage et de disposition des ouvertures, afin d'éviter tout aspect massif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing,...) est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

2.3. Traitement des toitures

Les toitures en pentes sont à deux pans ou présentent une série de deux versants (toiture à redans).

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les éventuels équipements techniques disposés en toiture soient intégrés dans un volume simple et/ou masqués par un mur d'acrotère. Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Tant par les matériaux utilisés, que par la forme, les toitures peuvent être adaptées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3. Dispositions pour les constructions annexes

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisés.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

4. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront conformes au plan de clôture annexé au présent règlement.

Article 12 – Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement, non closes, par lot. Ces places seront conformes aux dispositions reportées sur le plan de composition (PA4).

Article 13 – Espaces libres et plantations :

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

Une part de la superficie du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constituée en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager. Cette part sera de 20 %.

Les plantations privilégieront les essences locales (voir palette végétale ci-après) et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe du PLU) ainsi que les espèces invasives.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol :

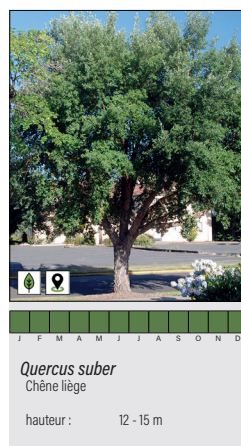
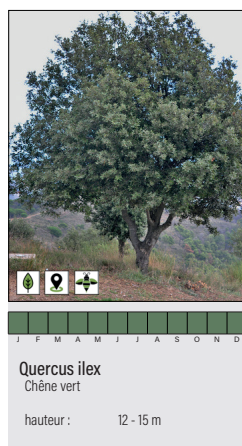
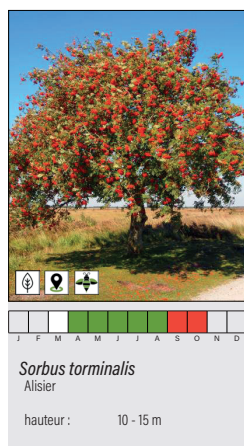
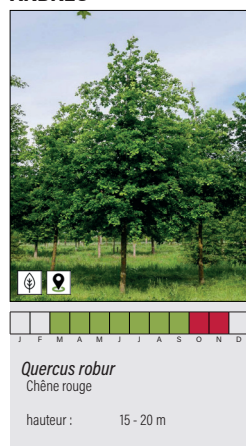
Pour chacun des 30 lots, la surface de plancher maximale autorisée sera de 300 m² par lot.

Ainsi, la surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 9 000 m².

ANNEXE

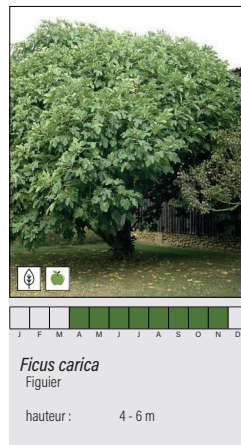
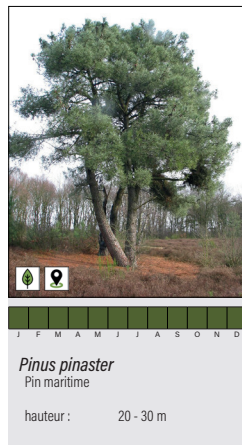
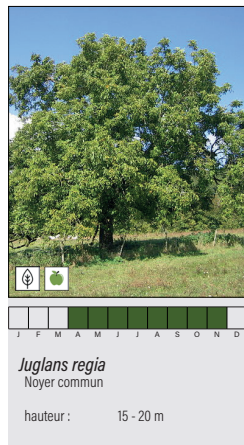
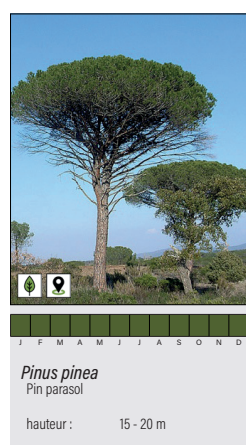
PALETTE VEGETALE

ARBRES



Légende pictogrammes :

- Feuillage persistant
- Feuillage semi-persistant
- Feuillage caduc
- Fruits comestibles
- Indigénat Nouvelle Aquitaine
- Mellifère / nectarifère / pollinifère



ARBUSTES

