

PA 10

Avril 2013

Modifié le 22.07.2013

**COMMUNE DE PUILBOREAU  
RESIDENCE NATURHOME**

**REGLEMENT**

---

Pièce annexée  
à l'avis favorable

du 25 AVRIL 2013

Le Maire,  
Jack TROUST



## **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1. 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 PUILBOREAU, à savoir le PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME).

Le terrain est situé en zone AUEa. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et 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.

### **1.2. OBJET DU REGLEMENT**

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «RESIDENCE NATURHOME» situé sur la commune de PUILBOREAU, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section ZD n° 406. La superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 7301 m<sup>2</sup>.

### **1.3. DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Voirie/parkings	721 m <sup>2</sup>
- Espaces verts	921 m <sup>2</sup>
- Terrains privés	5659 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL superficie cadastrale</b>	<b>7301 m<sup>2</sup></b>

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 8 parcelles. La surface plancher maximale des lots et ilots de 1 à 8 sera de 1095 m<sup>2</sup> et sera répartie suivant le tableau ci-joint (article 14).

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

Placé annexé  
à l'acte favorable

du 25 JUIN 2013

Le Maire

Juchat

#### **1.4. EXTENSION DU LOTISSEMENT**

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

### **2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher.

**Les lots 1 à 6 ne peuvent recevoir qu'un seul logement.**

**L'ilot n° 7 sera destiné à la réalisation de 3 logements sociaux et pourra faire l'objet d'un permis de construire valant division et par conséquent portera le projet de lotissement à 10 lots maximum.**

**Le lot n° 8, non constructible (0m<sup>2</sup> de surface de plancher), sera destiné à être rattaché à la parcelle riveraine cadastrée section ZD n° 405 ou au lot N°1.**

Dans le cas où plusieurs lots constituent une seule unité foncière, les règles applicables à celles-ci seront les mêmes que celles applicable à un lot, le nombre de logement pourra correspondre au nombre de lot d'origine.

### **3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès**

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan de composition.

L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents. |

L'accès à une voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptés à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Pièce annexée  
à l'acte notarié

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

du 29 JAN. 2008

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public seront conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3 - Eaux pluviales**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/hectares/seconde peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.

3.3. 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 - Autres réseaux**

La réalisation du réseau fibre optique est obligatoire.

Tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone, fibre optique. Les branchements particuliers doivent l'être également.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Définies au plan de composition.(PA4)

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **REGLES GENERALES**

6.1. Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 7 des Dispositions Générales du présent règlement. L'implantation des bâtiments doit être compatible avec l'article 11 des Dispositions Générales du présent règlement.

6.2. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul d'au moins 1.5 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Les garages individuels édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul. (Place non close)

Dans le cas de façade secondaire projetée le long des emprises d'usage public constituant des liaisons douces une implantation à l'alignement ou avec recul minimum de 3 mètres pourra être exigée.

6.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le champ d'application du présent article est précisé à l'article 7 des Dispositions Générales du présent règlement

##### **IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

1. L'implantation des bâtiments doit être compatible avec l'article 11 des Dispositions Générales du présent règlement.

Plaque apposée  
à l'entrée de la propriété

du 25 JUL 2018

Le Maire,  
Jacky CHOUSSY

2. Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait.  
Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade concernée de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit de façade principale
- à 3 mètres s'il s'agit de façade secondaire

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives ; la hauteur H est calculée depuis le niveau du sol apparent au droit de la façade jusqu'à l'égout du toit. En cas de mur pignon, la hauteur est mesurée à l'égout du toit des rives du pignon.

#### **IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES (FOND DE TERRAIN) sous réserve du respect des indications portées au Plan de Composition (PA4)**

Les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives dans les conditions de l'alinéa 2. ci-dessus.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4.00 mètres pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

#### **CONSTRUCTIONS AUTRES QUE DES BATIMENTS**

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les bassins de piscines non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la surface de chaque lot.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **PRINCIPES ET MODALITES D'APPLICATION**

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ou jusqu'au point le plus élevé de la façade. Sont exclus les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés ainsi que les éléments techniques y compris ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pièce annexée  
à l'acte de vente n° 10  
du 25 JUL 2013  
Le Maire,  
Jack FROUST

## **HAUTEUR MAXIMALE ET HAUTEUR DE FACADE**

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

### **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter une unité d'aspect avec les constructions principales, aussi bien en ce qui concerne les façades que les toitures, et s'insérer dans le paysage environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

#### **2 Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

#### **3 Toitures**

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Une grande variété de matériaux utilisés sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Pièce annexée  
à l'arrêté favorable

du 25 JUIN 2018

Le Maire  
JACK PROUST

Le couvremment des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

## **AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

### **1. Règles Générales**

**1.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Mais en cas de création d'une clôture, le projet devra être joint au dossier de permis de Construire.**

**Leur traitement devra être conforme au plan des clôtures annexé au présent règlement.**

**1.2. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.**

**1.3. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).**

**1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...).**

**1.5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.**

**1.6. La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la Clôture.**

### **2. Mise en œuvre**

#### **2.1. En alignement de la voie interne**

- mur plein enduit ou en moellons d'une hauteur imposée à 1,60m.
- muret de 0,60m maxi surmonté d'une grille ouvragée (la hauteur de la clôture est limitée à 1,60m) éventuellement doublé d'une haie d'essences diversifiées.

#### **2.2. En limite séparative**

- soit par un mur en moellons ou enduit, n'excédant pas 1.60 m de hauteur
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie (hauteur totale maximum 1.60 m),
- soit de haies vives d'essences diversifiées, doublées ou non d'un grillage rigide gris foncé d'une hauteur de 1.60 m maximum

#### **2.3. En limites périphériques du projet**

- haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage rigide gris foncé d'une hauteur maximum de 1.60 m.

**Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.**

**2.4. Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.**

Pièce annexée  
à l'avis favorable

du 25 JUL 2018



2.5. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

### **RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

1. Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

2. Pour les constructions d'habitations collectives et groupées : si le réseau de distribution concernant la réception des ondes TV ou FM ne peut être réalisé par télédistribution ou par antennes communautaires, dans la mesure du possible, les antennes ne devront pas être visibles depuis l'extérieur des bâtiments.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

#### **Pour les lots 1 à 6 :**

Une aire de stationnement correspondant à deux places devra être réservée à l'intérieur de chaque lot par l'intermédiaire de parking privatif ouvert sur la voie. (cf. plan de composition (PA4))

Dans le cas où deux lots constituent une seule unité foncière il devra être respecté une aire de stationnement par logement réalisé.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé à minima :

- une place de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation et 1 place supplémentaire pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher correspondant.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **GENERALITES**

1. L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 11 des Dispositions Générales du présent règlement et, le cas échéant, en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.

2. Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.  
Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

#### PLANTATIONS EXISTANTES

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques et / ou sur les orientations d'aménagement en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 9 des Dispositions générales du PLU.
3. Les boisements figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être conservés ou restaurés (valorisation et confortation de l'existant) en ayant recours à des essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement). Une fois restaurés, ces éléments doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment. De même, dans les projets d'ensemble, tout dispositif permettant de limiter les rejets sur les voies et espaces publics tels que chaussée réservoir, noue de collecte, réservoirs sous chaussée, ... entrent dans ce processus.
2. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées (+ ciment éventuel), gazon renforcé (mélange terre/pierres engazonné), pavés non jointoyés sur lit de sable, ....

### 4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable sur le lotissement est de 0,15 ( $7301\text{m}^2 \times 0,15 = 1095\text{m}^2$ )  
 La surface de plancher de  $1095\text{m}^2$  sur l'ensemble du lotissement sera répartie comme suit :

LOT 1	160 m <sup>2</sup>
LOT 2	150 m <sup>2</sup>
LOT 3	150 m <sup>2</sup>
LOT 4	150 m <sup>2</sup>
LOT 5	150 m <sup>2</sup>
LOT 6	150 m <sup>2</sup>
ILOT 7	185 m <sup>2</sup>
LOT 8	0 m <sup>2</sup>

Pièce annexée  
à l'avis favorable

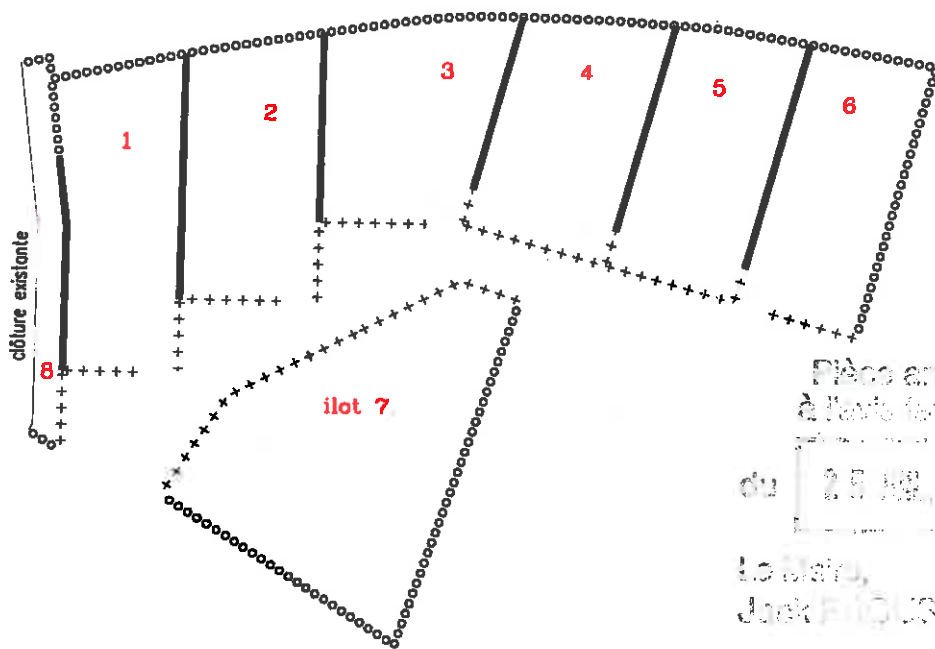
du 25 JUL 2013

Le Maire,  
Jack FERREY

# RESIDENCE "NATURHOME"

## PLAN DES CLOTURES

Echelle 1/1000



- +++++ Pas de clôture obligatoire ou mur plein en moellons ou enduit, imposé à 1.60m de hauteur ou muret de 0.60m maxi surmonté d'une grille ouvragée (la hauteur de la clôture est limitée à 1.60m) éventuellement doublée d'une haie d'essences diversifiées.
- Mur plein en moellons ou enduit n'excédant pas 1.60m de hauteur ou muret enduit n'excédant pas 0.60m surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur total maxi 1.60m) ou haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage rigide gris foncé d'une hauteur maxi de 1.60m
- ..... haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage rigide gris foncé d'une hauteur maxi de 1.60m