

Société d'Aménagement de Lot-et-Garonne



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ECOQUARTIER de SAINT-FERREOL COMMUNE de BON-ENCONTRE

ANNEXE III

Au Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains

SECTEUR HABITAT INDIVIDUEL

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles édictées ci-après pour la ZAC écoquartier de Saint-Ferreol, s'appliquent en sus du règlement du plan Local d'Urbanisme de la commune de Bon-Encontre.

L'avis de l'architecte missionné par la municipalité pour apprécier l'application des règles pourra être recherché avant tout dépôt de Permis de Construire.

ARTICLE 1 – implantation

Dans le secteur 1 : les constructions seront implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Elles seront à l'alignement des limites séparatives latérales (mitoyenneté) sur au moins une des limites.

Dans le secteur 2 : les constructions seront implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres des voies publiques ou privées existantes ou à créer et à une distance de 0 ou plus de 3m par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le secteur 3 : les constructions seront implantées de façon libre et aléatoire de telle manière que l'ambiance de « quartier » émerge. Les constructions seront soit des maisons mitoyennes soit des immeubles.



L'architecture contemporaine sera privilégiée.
Les volumes seront simples pour privilégier une harmonie et faciliter l'économie d'énergie.
Les toitures terrasses (végétalisées ou non) seront possibles. Les toitures ne sont pas réglementées.
L'étage sera privilégié et souhaité.
Le bois sera obligatoire pour les bardages éventuels.
Les menuiseries en aluminium, en fer ou en bois seront privilégiées.
Les enduits seront à base de chaux.

ARTICLE 3 – abords

L'espace entre la maison et la voie sera de préférence non clôturé et investi par du végétal. Néanmoins, les clôtures quand elles existeront, seront en haies champêtres. Seuls les murets techniques sont autorisés.

Pour les autres abords des habitations, les haies composées s'une seule essence telles que les « sapinettes » (tuya, leylandis...) et autres « Laurières » seront interdites. Il sera proposé de planter des espèces locales en harmonie avec la végétation déjà présente sur et autour du site.

Le livret de la haie champêtre en Gascogne réalisé par l'association Arbre et Paysage 32 propose de nombreuses espèces locales dont pourront s'inspirer les constructeurs.

Un grillage simple pourra être dissimulé dans une haie champêtre.

ARTICLE 4 – gestion des eaux

La récupération d'eau de pluie sera obligatoire. Le trop plein sera possible dans les réseaux publics et les noues prévues à cet effet.

L'économie de l'eau potable sera favorisée par la mise en place de système de réutilisation de l'eau de pluie pour les équipements domestiques (sanitaires, arrosage...).

ARTICLE 5 – maison économe en énergie

Une volumétrie simple participera à l'économie d'énergie.

L'isolation sera la base de la bonne économie d'énergie.

L'installation d'énergie renouvelable sera fortement conseillée.