

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LE TUZAN

« La Reyre »

Règlement du Lotissement

OPERATION	<p>LOTISSEMENT "La Reyre"</p> <p>Projet de lotissement (11 lots) Situé Route du Château d'eau 33125 LE TUZAN</p>
MAITRISE D' OUVRAGE	<p>Mairie de LE TUZAN 33125 LE TUZAN</p>
MAITRISE D' OEUVRE	<p>Cabinet de géomètres-experts LABORDE LANSARD Situé 12 avenue des Pyrénées 33 114 LE BARP</p>
ARCHITECTE	 <p>DIDIER MARCHAND ARCHITECTURE Situé Route du Château d'eau 33 360 CAMBLANES ET MEYNAC</p>

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1. Objet du règlement.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « La Reyre ». Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Article 1.2. Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme et par les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire du lotissement. Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec le Permis d'Aménager dans les conditions des articles L.442.4 à L.442.7 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Article 1.3. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au Permis d'Aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442.10 et L.442.11 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, sont autorisées, sans recourir à la procédure de modification, les modifications mineures de limites entre lots.

CHAPITRE II. REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

Article 2.1. Occupations et utilisations du sol admises

Tous les lots sont strictement réservés à la construction de villas à usage d'habitation principale ou secondaire. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

Article 2.2. Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, agricole et forestier ;
- les activités de stockage et de magasinage, les dépôts de matériaux ;
- le stationnement de caravanes, les maisons mobiles ;
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à des impératifs techniques ;
 - o les installations, les bâtiments et équipements de nature à compromettre le caractère du secteur, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Article 2.3. Accès

Les accès aux lots devront obligatoirement s'effectuer à partir de l'accès construit par l'aménageur repéré sur le plan de composition.

Chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès charretier. Les garages et les portails seront positionnées en retrait de 5m par rapport à l'alignement de telle sorte que, si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la voirie.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique.

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

EAU POTABLE :

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite sur l'initiative de chaque acquéreur.

ELECTRICITE :

Le lotisseur assure la mise en place des coffrets individuels. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain selon les normes d'Électricité de France.

TELEPHONE :

Le lotisseur assure la mise en place des regards individuels 30x30 en partie privative. Le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

EAUX PLUVIALES : Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot un massif de stockage et d'infiltration des eaux pluviales des toitures, terrasses, allées, accès et parkings, conformément aux prescriptions figurant sur la note de calcul et le tableau joints en annexe du présent règlement. Le massif de stockage sera dimensionné pour une pluie décennale. Les eaux seront infiltrées sur la parcelle. En aucun cas, les eaux de pluie ne seront déversées dans le réseau "eaux usées".

EAUX USEES :

Chaque acquéreur devra prévoir sur sa parcelle un dispositif de traitement des eaux usées, sous forme de tertre ou micro-station, ou tout dispositif correspondant aux prescriptions du SPANC.

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Le lotissement comprendra 11 lots.

Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition et seront définitives à l'issue du bornage.

Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

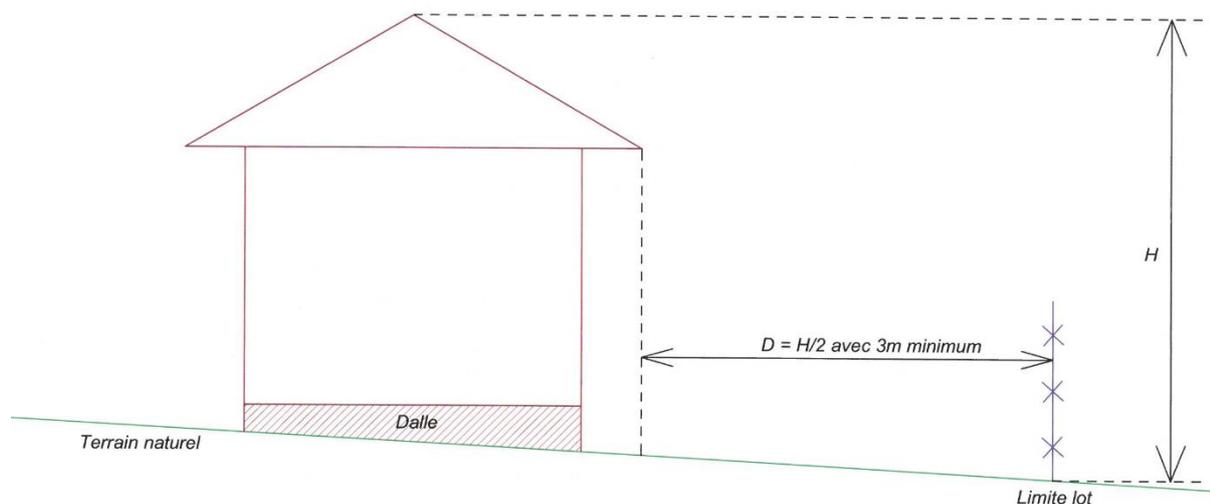
Toutes constructions doivent être implantées en observant un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques et/ou privées ou de la limite qui s'y substitue.

Les **piscines** doivent être implantées en observant un **recul de 2 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies publiques et/ou privées ou de la limite qui s'y substitue.

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites latérales et de fond de parcelles :

A moins que le bâtiment à construire (toute construction, y compris annexe) ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de bâtiment (avant-toit compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la **moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres**.



Article 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance de **trois mètres** est imposée entre deux bâtiments (avant-toit compris) non contigus situés sur une même unité foncière.

Article 2.9. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **30% de la superficie de l'unité foncière** (soit 13.564 m² x 0.30).

n° lot	Superficie (en m ²)	Emprise au Sol (en m ²)
1	700	300
2	660	300
3	689	300
4	1006	300
5	817	300
6	887	300
7	925	300
8	863	300
9	581	230
10	721	300
11	790	300
TOTAL	8.639	3.530

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout de toiture ou acrotère pour les toits-terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'égout du toit ou l'acrotère

Article 2.11. Aspect extérieur.

Les constructions ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur) et les antennes paraboliques sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

TOITURES :

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif, les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

La pente des toitures devra être comprise entre 29 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

MURS :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes, à savoir ton « pierre calcaire de Gironde ». L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

MENUISERIES ET VOLETS :

Pour les serrureries, menuiseries, gouttières et descentes d'eaux pluviales, les couleurs vives sont interdites. Il sera utilisé des couleurs de teintes claires ou des camaïeux de gris clair à gris anthracite.

CLOTURES :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1.40 mètre pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1.80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales ou de fonds de parcelles.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Article 2.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement doit présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement.

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

Pour information l'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25m² par véhicule.

Article 2.13. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

Les haies doivent être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Les arbres repérés sur le plan de composition (en bleu) doivent être conservés et protégés.

Article 2.14. Surface de Plancher

La surface plancher maximale de l'opération est de 2.750 m² env. répartie entre chaque lot tel que défini dans le tableau de répartition ci-dessous :

n° lot	Superficie (en m ²)	SDP (en m ²)
1	700	250
2	660	250
3	689	250
4	1006	250
5	817	250
6	887	250
7	925	250
8	863	250
9	581	250
10	721	250
11	790	250
TOTAL	8.639	2.750

Il est ici précisé que la superficie de l'opération indiquée est approximative et ne sera définitive qu'à l'issue des opérations de bornage.