
Commune de LE TUZAN

REGLEMENT

Lotissement

« Les Laves »

Introduction

Dans une démarche de développement durable, nous souhaitons, à travers l'aménagement de ce lotissement, favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans le lotissement et créer un cadre de vie de qualité préservant l'harmonie du quartier.

Le présent Règlement et le Plan de Composition du lotissement définissent les règles afin de répondre à ces objectifs et à la volonté de créer un cadre de vie de qualité et de développer les liens sociaux entre les occupants.

Disposition générale :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive. Les acquéreurs ou occupants sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement ainsi que le plan de composition et le plan réglementaire viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres aux zones à urbaniser du PLUi en vigueur auquel il convient de se référer.

Désignation :

Le lotissement comprend 12 lots individuels strictement réservés à la construction de maisons à usage d'habitation. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

Le lotissement prend le nom de : « Les Laves ».

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

1.1. AUTORISATION, LIMITATION ET INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Conforme au PLUi de la communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Sont autorisées les constructions individuelles et les annexes liées à celles-ci strictement réservées à la construction de maison à usage d'habitation. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

❖ **Bâtiment annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale.

❖ **Abri de jardin**

Un seul abri de jardin est autorisé par logement. Son emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et sa hauteur doit être inférieure à 3,50 m.

1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Les constructions principales doivent être implantées conformément aux zones aedificandi reportées sur le plan de composition (PA4) et sur le plan règlementaire (PA 10.2).

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Les constructions principales et les annexes et abris de jardin doivent être implantées conformément aux zones aedificandi reportées sur le plan de composition (PA4) et sur le plan règlementaire (PA 10.2).

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait de 3m minimum des limites séparatives, compté à partir du bassin.

2.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

2.1.4 – Emprise au sol et surface de plancher des constructions

L'emprise au sol et la surface plancher seront réparties conformément au tableau des surfaces joint en annexe.

Il est rappelé que l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50m. Sont également exclues les terrasses

non couvertes, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel, et les aires de stationnement non couvertes.

Ainsi l'emprise au sol comprend notamment :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (e : corbeaux),
- les constructions semi-enterrées,
- les piscines.

2.1.5 – Hauteur des constructions

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faîte. Les constructions principales peuvent avoir 1 étage.

Exceptés pour les constructions des lots 1 à 7 qui sont obligatoirement réalisées de plain-pied. Leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6m au faîte.

Conformément au PLUi :

- les combles peuvent être aménagées,
- la hauteur des annexes doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs sont mesurées en tout point de la construction par rapport au Terrain Naturel.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1 - Façades

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, à savoir :

Les façades des constructions principales sont :

- Soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre calcaire de Gironde,
- Soit enduits avec des matériaux qui reprennent les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre calcaire de Gironde),
- Soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

2.2.2 – Les Toitures

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, à savoir :

Les toitures des constructions principales doivent opter pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25% et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils sont limités en nombre et intégrés dans le plan de la couverture.

Elles doivent être revêtues :

- Soit en tuile canal de terre cuite de tentes claires mélangées,
- Soit en tuile mécanique (tuile à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal » ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

D'autres types de toitures issus d'une architecture contemporaine peuvent être autorisés à condition de respecter le caractère paysager urbain environnant.

2.2.3 – Clôtures

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022, et complété :

❖ *Les clôtures implantées en bordure de voie*

La clôture sur le domaine public est posée aux frais de l'acquéreur conformément au plan de composition et au plan réglementaire. Elle est constituée d'un grillage en panneaux rigides de RAL gris type 7016, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m50.

Cette clôture en panneaux grillagés rigides peut être ponctuellement interrompue sur une largeur de passage de 1m et remplacée par un portillon de nature identique pour permettre l'accès au jardin privatif depuis l'espace public.

Les acquéreurs ont la possibilité de fermer l'accès charretier par un portail. Il est en retrait de 5m par rapport à l'alignement ou à l'alignement s'il est coulissant et automatisé. Le portail est en métal de RAL gris type 7016 de même hauteur que la clôture de façade.

Les clôtures sont doublées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur en partie privative. Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique

❖ *Les clôtures implantées en limite séparatives inter-lots, en fond de parcelles*

Ces clôtures sont à la charge de l'acquéreur. Elles sont de type grillage rigide ou souple de RAL gris type 7016 d'une hauteur maximale de 1,80m .

Les clôtures sont doublées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur en partie privative. Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Surface imperméabilisée

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022

La part maximale de chaque lot pouvant être imperméabilisée est définie conformément au tableau des surfaces (cf Article 4.2).

Les parties des lots 6 et 7 situées en zone N ne devront pas être imperméabilisées de quelque façon que ce soit. Aucun aménagement ni construction n'y est autorisée, même légère. Ces parties seront traitées en jardin d'agrément.

2.3.2 – Espaces libres et plantations

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites. Les plantations sont choisies parmi la palette végétale d'essences locales adaptées au réchauffement climatique et soigneusement entretenues par l'acquéreur (cf Article 4.1)

2.4. STATIONNEMENT

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

Quatre places de stationnement visiteurs sont aménagées le long de la voie nouvelle.

Des stationnements du midi sont aménagés sur chaque lot par les acquéreurs, et à leur charge.

Ces espaces sont traités en revêtement perméable.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété :

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

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme au PLUi de la Communauté des Communes du Sud Gironde approuvé le 20 décembre 2022 et complété:

❖ 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 figurant dans le programme des travaux (PA8). 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 usées :

Il n'existe pas de réseau public d'assainissement collectif sur ce secteur. Chaque lot traitera ses eaux usées au moyen d'une microstation installée par l'acquéreur et à sa charge. Chaque acquéreur de lot devra remplir un formulaire de demande d'examen préalable à la conception d'une installation d'assainissement non collectif dans leur dossier de Permis de Construire

❖ Collecte des déchets :

La collecte des déchets s'effectuera selon les modalités de ramassage en vigueur sur la commune.

4. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

4.1. PALETTE VÉGÉTALE DES ESSENCES LOCALES

La végétation mise en place privilégie les espèces locales que l'on peut trouver naturellement ou traditionnellement dans la campagne alentours. Ce sont des essences adaptées au milieu et au paysage, car moins fragiles et demandant moins de soins et d'entretien. Les haies plantées en limite de parcelle seront des **HAIES VIVES** (pas de haies monospécifiques) composées d'espèces caduques endémiques et d'espèces persistantes.

Exemple de mélange **HAIES VIVES** :

Arbutus unedo L. - Arbousier

Crataegus monogyna L. - Aubépine à un style

Mespilus germanica L. - Néflier

Prunus spinosa L. – Prunellier

Cornus sanguinea L. - Cornouiller sanguin

Ilex aquifolium L. – Houx

Ligustrum vulgare L. - Troène d'Europe

Sambucus nigra L. - Sureau noir



Arbousier



Troène d'Europe
Bouleau verrueux

Exemple d'**ARBRES** et **ARBUSTES** pour les jardins privés :

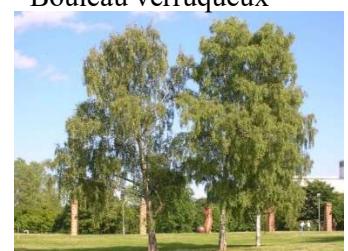
Quercus pyrenaica Willd. - Chêne tauzin

Quercus robur L. - Chêne pédonculé

Populus tremula L. - Peuplier tremble

Pinus pinaster L. - Pin maritime

Tilia x europaea – Tilleul



Aesculus hippocastanum L. - Marronnier d'Inde
Euonymus europaeus L. - Fusain d'Europe
Corylus avellana L. – Noisetier
Ulmus campestris L. - Orme champêtre
Betula pendula Roth. - Bouleau verruqueux
Arbutus unedo L. - Arbousier
Crataegus monogyna L - Aubépine à un style
Mespilus germanica L. - Néflier
Prunus spinosa L. – Prunellier



Noisetier

Exemple d'**ARBRES FRUITIERS** pour l'espace convivial :

Malus domestica - Pommier
Prunus armeniaca - Abricotier
Prunus avium - Cerisier
Prunus domestica - Prunier
Prunus persica - Pêcher
Pyrus communis - Poirier
Ficus carica - Figuier

Ces arbres ont été sélectionnés car ils sont de petit à moyen développement et caduques. Ils sont tout à fait adaptés pour être plantés dans des parcelles privatives de la taille du projet et ne risquent pas de diminuer l'apport de lumière en hiver au sein de l'habitation.

4.2. TABLEAU DES SURFACES

Les constructions seront implantées selon les zones d'implantations définies au plan de composition (PA4) et au plan réglementaire (PA10.2).

Le tableau suivant indique les emprises au sol, surfaces plancher, superficie imperméabilisée et espaces en pleine terre à respecter pour chaque lot :

| Lot n° | Surface du lot (en m ²) | Surface Plancher Max (en m ²) | Emprise au Sol max (en m ²) | Superficie maximale imperméabilisée (en m ²) en zone 1AU | Espace Pleine Terre mini (en m ²) |
|--------------|--|---|---|--|---|
| 1 | 701 | 280 | 280 | 350 | 351 |
| 2 | 706 | 280 | 280 | 353 | 353 |
| 3 | 705 | 280 | 280 | 352 | 353 |
| 4 | 705 | 280 | 280 | 352 | 353 |
| 5 | 695 | 280 | 280 | 347 | 348 |
| 6 | 800 (dont 491 en zone 1AU et 309 en zone N) | 280 | 220 | 245 | 246 en zone 1AU et 309 en zone N |
| 7 | 681 (dont 381 en zone 1AU et 300 en zone N) | 280 | 200 | 200 | 181 en zone 1AU et 300 en zone N |
| 8 | 700 | 280 | 280 | 350 | 350 |
| 9 | 707 | 280 | 280 | 353 | 354 |
| 10 | 703 | 280 | 280 | 351 | 352 |
| 11 | 703 | 280 | 280 | 351 | 352 |
| 12 | 687 | 280 | 280 | 343 | 344 |
| TOTAL | 8493 | 3360 | 3220 | 3947 | 4546 |