

Département de la GIRONDE

Commune de AUDENGE

Lotissement «Le Castéra»

REGLEMENT

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 seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres à la zone du PLU en vigueur auquel il convient de se référer.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE.

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Les accès aux lots se feront obligatoirement tel qu'il est prévu sur le plan de composition (PA4). La largeur des accès aux lots 1, 2, 3, 4 et 5 sera de 5,00 mètres. La largeur des accès aux lots 6, 7 et 8 sera de 3.50 mètres minimum.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

Les eaux pluviales privatives des lots seront intégralement absorbées par le terrain. Aucun rejet, même à débit régulé, ne sera autorisé vers les espaces communs ou vers le Domaine Public.

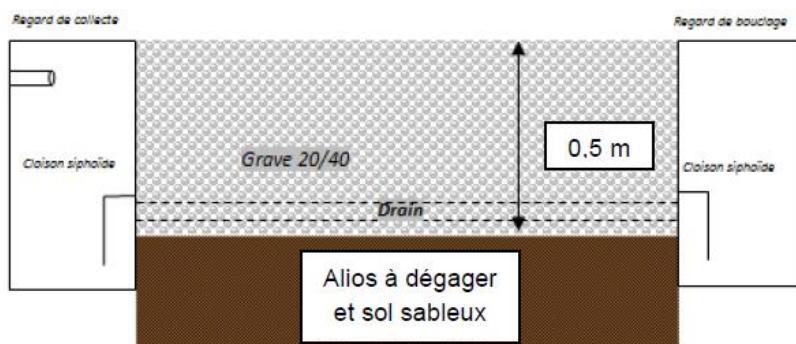
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des lots devront être dimensionnés et construits selon le croquis et le tableau suivants. Ils devront également être positionnés sous les accès et stationnements.

Dimensionnement des tranchées de rétention à la parcelle

Traitementement des Eaux Pluviales sur lot privatif						
Surfaces actives privatives	100m ²	150m ²	200m ²	250m ²	300m ²	350m ²
Massif d'infiltration constitué de graves siliceuses de porosité : 0,3						
Epaisseur : 0,50 m	Volume de rétention :	17 m³	25 m³	34 m³	42 m³	50 m³
	Surface d'infiltration :	34 m²	50 m²	68 m²	84 m²	100 m²

Il est important de répartir les dispositifs au prorata des surfaces imperméabilisées qui contribuent à les alimenter.

Coupe de principe d'une tranchée de rétention/infiltration



ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

Les zones d'implantations des **constructions principales** respecteront les zones aedificandi reportées sur le plan de composition (PA4).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

Les **constructions principales** seront implantées selon les zones d'implantations définies au plan de composition (PA4). Sur les lots 1, 2 et 3, les piscines et les annexes ne pourront pas être implantées dans la zone humide repérée en hachurée bleu sur le plan de composition (PA4).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

La distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres. La distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas recommandée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

L'emprise au sol totale de l'opération sera de 35% et sera répartie selon le tableau ci-après :

<i>LOT</i>	<i>Superficie</i>	<i>Emprise au sol</i>
1	676 m ²	378 m ²
2	612 m ²	378 m ²
3	616 m ²	378 m ²
4	602 m ²	378 m ²
5	600 m ²	378 m ²
6	621 m ²	378 m ²
7	630 m ²	378 m ²
8	754 m ²	378 m ²
<i>Total</i>	<i>5 111 m²</i>	<i>3 024 m²</i>

(Emprise au sol possible sur la totalité de l'opération : $8\ 649 \times 0.35 = 3\ 027\ m^2$)

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

Afin de donner à ce hameau privé une identité forte, les prescriptions particulières suivantes seront à observer :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en harmonie avec les constructions principales.

Tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région est interdit, notamment en ce qui concerne les volumétries, pentes de toitures, couleurs, typologie d'éléments architecturaux (linteaux, baies...).

- *Façades :*

Les ouvertures auront des proportions allongées et composées entre elles en alignant entre autre les linteaux et limitant également le nombre de modèles.

Le nombre des teintes en façade par lot (*menuiserie et serrurerie non comprises*) sera limité à deux. Sont interdites les teintes d'enduits à dominante bleue, mauve, violette, rose, verte. Sont à privilégier les teintes faisant référence à la pierre calcaire, les tons naturels et le blanc. Les éléments de modénature faisant référence à l'architecture balnéaire et l'utilisation de briquette de terre cuite sont autorisés.

Pour les serrureries, les menuiseries, les couleurs vives sont interdites. Il sera utilisé de préférence des teintes sombres choisies dans les camaïeux de gris.

- *Couvertures :*

Les couvertures à 2 pentes sont à privilégier, avec l'utilisation de tuiles de terre cuite type Romane ou Marseille de ton naturel ou vieilli. Les toitures auront un débord minimum de 50cm hors gouttière. (*Sauf dans le cas de construction mitoyenne*).

Les gouttières et descentes d'eau pluviales, seront en zinc, ou aluminium laqué gris clair ou dans le ton des façades, pour se fondre dans la construction.

- *Clôtures :*

Les clôtures le long des voies internes au lotissement seront réalisées par l'aménageur. Elles seront grillagées et doublées de haies variées. Leur entretien et leur maintien dans le caractère d'origine, sera à la charge des acquéreurs.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,4m le long des voies et à 1,6m entre propriétés.

Les murs pleins en maçonnerie sont interdits, sauf ponctuellement pour intégrer les coffrets techniques ou encadrer le portail et portillon d'accès au lot. Il faudra privilégier les grillages sombres doublés de haies, ou les clôtures grillagées associés à des lames de bois ton brun.

Les portails et portillons d'accès à chaque lot auront une hauteur identique et jamais inférieure aux clôtures. Les matériaux durables tels que le métal laqué et le bois sont à privilégier. Le PVC est interdit.

En outre, les constructions devront respecter les recommandations émises par l'annexe 2 du Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne (2011)

ANNEXE 2

Recommandations sur les matériaux de construction à utiliser en zone d'aléa incendie de forêt

→ Façades

Il est recommandé de construire les façades exposées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

→ Ouvertures

Il est recommandé pour toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas :

- de les constituer en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- de pouvoir les occulter par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

De manière générale, il est recommandé d'assurer un maximum d'étanchéité.

→ Couvertures

Il est recommandé d'utiliser des matériaux de catégorie MO -ou équivalents européens- pour les revêtements de couverture, y compris pour les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 -ou équivalents européens- peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.

Il convient d'éviter toute partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles pourront être munies d'un grillage métallique fin, de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lantemeaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

→ Cheminées à feu ouvert

Il est recommandé pour les conduits extérieurs :

- de les réaliser en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure,
- de les équiper d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

→ Conduites et canalisations diverses

Pour les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction, il est recommandé d'utiliser des matériaux présentant une réaction au feu M1.

→ Gouttières

Pour les gouttières, il est recommandé d'utiliser des matériaux M1 minimum. Il faudra veiller à les curer régulièrement, de manière à enlever les aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

→ Auvents

Il est recommandé de construire les toitures en matériaux M1 minimum et de ne pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conforme au PLU de la Commune de AUDENGE approuvé le 12 octobre 2011.

Et complété :

Des espaces devront être laissés en espaces verts de pleine terre sur chaque lot conformément au tableau de répartition ci-dessous :

<i>LOT</i>	<i>Superficie</i>	<i>Espaces verts en pleine terre minimum</i>
1	676 m ²	120 m ²
2	612 m ²	120 m ²
3	616 m ²	120 m ²
4	602 m ²	120 m ²
5	600 m ²	120 m ²
6	621 m ²	120 m ²
7	630 m ²	120 m ²
8	754 m ²	120 m ²
Espaces Verts Communs (16.4%)		1 417 m ²
Total	5 111 m²	2 377 m²

L'entretien des arbres situés dans les espaces verts communs sera à la charge de l'Association Syndicale Libre du lotissement.

ARTICLE 14 – SURFACE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

La surface plancher sera répartie selon le tableau suivant

<i>LOT</i>	<i>Superficie</i>	<i>Surface plancher</i>
1	676 m ²	350 m ²
2	612 m ²	350 m ²
3	616 m ²	350 m ²
4	602 m ²	350 m ²
5	600 m ²	350 m ²
6	621 m ²	350 m ²
7	630 m ²	350 m ²
8	754 m ²	350 m ²
Total	5 111 m²	2 800 m²