

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de CARDAN

« Foucaud »

***Règlement
du Lotissement***

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 « FOUCAUD ». Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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

Chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès charretier d'une emprise de 4m. Les garages et les portails seront positionnés 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.

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux 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.

ASSAINISSEMENT :

Eaux Usées : Le lotisseur procède aux branchements des lots. Les regards de branchement simples sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur à joint caoutchouc, de manière à assurer une étanchéité parfaite. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'Acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau du seuil retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

La hauteur des seuils de chaque construction par rapport aux voies et/ou sol naturel sera précisée par les futurs acquéreurs des lots lors du dépôt de demande de permis de construire. A cet effet, lors du dépôt de son permis de construire, l'Acquéreur fournira une coupe de son terrain faisant apparaître le niveau relatif du sol de sa maison, de ses sorties eaux vannes, eaux usées.

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. Le massif de stockage sera dimensionné pour une pluie décennale; un débit de fuite sera autorisé vers le pot de branchement eaux pluviales situé en limite de parcelle privative permettant ainsi de garantir l'évacuation des eaux pluviales à la parcelle après stockage vers le fossé située en partie Nord.

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Le lotissement comprend 2 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 :

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 m de l'emprise existante des voies publiques.

Les piscines doivent être implantées en observant **un recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies publiques.

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée **en discontinu**.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë aux limites séparatives, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) **sans pouvoir être inférieure à 3 m**.

Les annexes bâties (garage, local technique, abri de jardin...) peuvent être implantées :

- en limite séparative **Nord-Ouest des lots créés (cf plan de composition)**
- ~~— ou en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites.~~

Les bassins de piscines doivent être implantées en observant **un recul de 3 mètre minimum** par rapport aux limites.

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

Non réglementé.

Article 2.9. Emprise au sol :

Cf. tableau article 2.14.

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

Les constructions doivent être en rez-de-chaussée et sont implantées au plus près du terrain naturel en évitant les effets de déblais remblais (max 0.35m). les Plates-formes sont interdites

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

~~La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage~~

~~La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7m.~~

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 m à l'égout du toit

~~Lorsque ces annexes sont édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3.5m,~~

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.

Les plans sont de forme simple, rectangulaire, avec prolongement éventuel sur le long pan (pas de forme en « T », « L » ou autres, ni volumes secondaires ou évidés), les inflexions étant exclues

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 constructions sont composées de toitures à deux versants symétriques (pas de toiture à quatre versants et à demi-croupes)

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ~~ocre ou~~ vieillie (pas de romane canal)

Les rives de pignons sont constituées de tuiles plates à bardelis (pas de tuile de rives équerre)

Les avant-toits sont de finition simple, sans bandeau et sans sous face en PVC (voliges sur chevrons)

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.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales sont en zinc ou de teinte gris clair et de forme simple (gouttières ½ rondes, descentes rondes)

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.

Les enduits sont teints dans la masse, de finition « gratté » ou « projeté fin » et de ton « pierre de Gironde » (pas de bande décorative de teinte contrastante)

Les élévations peuvent présenter des bardages de bois à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints) traités en autoclave ou laissés « brut de traitement » ou teints en brun sombre (pas de substitut de bois, ni vernis ou lasure)

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

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

Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction. Elles sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1.4 minimum)

Les constructions annexes (abri de jardin, garage) sont de type traditionnel local de préférence revêtues de bardages de bois et couvertes de tuiles

MENUISERIES ET VOLETS :

La couleur des menuiseries et volets doit être choisie dans les teintes claires

Les fenêtres sont munies de volets battants en bois , à lames verticales, sans barre ni écharpe (pas de « Z »)

Les baies « vitrées » sont de dimensions identiques et composées d'ouvrants de dimensions proches d'une porte.

Les baies plus larges sont constituées de plusieurs ouvrants ; Si présentées en façade pignon, leur impact visuel est limité par la pose d'une pergola (bois ou métallique) végétalisée de plantes grimpanes.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres, baies « vitrées », volets y compris les peintures métalliques) sont de couleur gris clair ou blanc cassé. Pas de blanc « pur »

Les portes d'entrée , en bois ou métal, sont de modèle simple à panneaux rectangulaires, sans lames horizontales , motif verrier ou demi-lune ou autre et peintes couleur sombre.

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 1.50 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 d'un simple grillage souple de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local, et doublées d'une haie végétale d'essences locales, à feuillage caduque et persistant, variées en hauteur, épaisseur et couleur.

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.~~

Les portails et portillons sont en bois ou métal, ajourés et traités sobrement (pas de PVC)

Les coffrets techniques de branchement sont intégrés dans un muret maçonné de la hauteur de la clôture à proximité du portail ou du portillon

Les unités de climatisation (type PAC ou autre) ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles sont dissimulées derrière un habillage à ventelles horizontales de bois de teinte naturelle

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.

~~Les aires de stationnement présentent un revêtement perméable (mélange terre-pierre ou grave calcaire) . Tout enrobé ou produit similaire en teinte ou caractéristique est interdit~~

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 à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

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

Article 2.14. Surface de Plancher

La surface lotie est de 1500 m² avec une emprise au sol totale maximale de 450 m² et une surface de plancher totale maximale de 450 m² réparties entre chaque lot tel que défini dans le tableau de répartition ci-dessous :

n° lot	Superficie en m ²	Emprise au Sol (en m ²)	Surface de Plancher SDP (m ²)
A	700	210	210
B	800	240	240