

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE D' HOURTIN

« Le Clos des Sittelles »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

HOURTIN

« Le Clos des Sittelles »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du programme « **Le Clos des Sittelles** », tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis.

Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.

Il est ici précisé que l'installation des clôtures et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable.

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de deux mètres de leur limite de propriété, ainsi le surplomb de leur lot par des branches de ces arbres, qu'il soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions à usage d'habitation sont admises

Les activités libérales sont autorisées, l'habitation devant rester la destination principale.

Article 3 : ACCES VOIRIE

Chaque lot disposera en façade d'un accès unique à la voirie de desserte (4.0m) qui sera réalisé par l'aménageur comme indiqué sur le plan de composition.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront être obligatoirement branchées aux réseaux (canalisations d'eau potable, d'assainissement eaux usées, réseau électrique, etc....) se trouvant en bordure des voiries, dans les conditions prévues par les règlements en vigueur.

L'implantation de la construction tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

Tous les réseaux et leurs raccordements devront être souterrains.

Évacuation des eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

Les regards de branchement individuels 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 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 à la voie et/ou au sol naturel, sera précisée par chaque acquéreur de lot lors du dépôt de sa demande de permis de construire. A cet effet, l'acquéreur joindra à son dépôt une coupe de son terrain faisant apparaître le niveau relatif du sol de sa maison, et des sorties d'eaux usées.

En aucun cas, les branchements d'eaux usées ne pourront être utilisés pour drainer les eaux pluviales.

Évacuation des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées (terrasses non couvertes, accès.....).

Les eaux de toitures seront compensées et infiltrées sur les lots au moyen d'un dispositif superficiel mis en place par l'acquéreur.

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments devra être conforme au plan de composition (PA-4).

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments devra être conforme au plan de composition (PA-4).

L'article R. 111-17 du code de l'urbanisme stipule : Sur les limites en discontinuité, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La construction devra être implantée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions non accolées à la construction principale, à l'exception des garages, devront être implantées à l'arrière de celle-ci sur une ou deux limites séparatives (y compris la limite de fond de parcelle) et leur hauteur ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

Les piscines seront implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance d'au moins 2.0m des limites séparatives.

Les piscines, ateliers, abris de jardin, pergolas et autres annexe ne sont pas autorisé au-devant de la construction principale.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à 3.0m, ne s'applique pas aux piscines.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur à l'égout du toit ou au faîtage est calculée à partir du sol avant travaux. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage. Cette limite de hauteur est abaissée à 5 mètres dans le cas d'une construction sur limite séparative.

Les constructions non accolées à la construction principale, à l'exception des garages, ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4.0m au faîtage

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, topographie, afin de respecter le caractère du projet.

La conception de chaque construction devra s'appuyer sur une volumétrie simple (carré, rectangle ou construction en L).

Couvertures :

Le nombre maximum de faîtages est limité à 2. Le cas échéant, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le nombre maximum de pans est limité à 4. Les toitures auront une pente de 40% maximum et seront couvertes de tuiles de teinte claire vieilli.

Les toitures terrasses sont autorisés.

Les tuiles noires sont interdites.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront avoir une couleur foncé (gris foncé ou noir).

Sont autorisés les fenêtres de toit à hauteur de 2 % sur une surface de 100 m² de toiture ainsi que les panneaux solaires.

Epidermes :

Les revêtements de façade sont réalisés :

- Soit en enduit traditionnel (en finition lissée, talochée ou grattée fin),
- Soit en bardage bois vertical,
- Soit en pierre et brique dans le cas de modénatures.

Les annexes non accolées aux maisons principales seront obligatoirement bardées de bois aspect naturel, avec lames verticales espacées entre elles, avec ou sans recouvrement par couvre-joints verticaux.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées. Le nombre de couleurs est limité à trois par construction.

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergie renouvelable:

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Climatiseurs et des pompes à chaleur :

Les blocs climatisation sont interdits en façade sur rue. Sur les autres façades, ils seront posés au sol et masqués par des dispositifs à clair voie en bois. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires seront posés dans la pente de la toiture, à plus de 50cm du bord des toitures, et ne représenteront pas plus de 50% de la surface du versant. Sur les toitures terrasses, les capteurs seront posés à 45° de pente maximale, à distance d'au moins 2m de l'acrotère périphérique.

Clôtures :

Les clôtures sur voies ne devront pas dépasser 1,50 m et seront constituées d'un soubassement compris entre 0.2m et 0.3m, surmonté d'un grillage à maille rigide de RAL 7016.

Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences locales, formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement à une hauteur de 1,50 m maximum.

Sur limite séparative sont autorisées les clôtures ne dépassant pas 1.75m en grillage ou treillage métallique de RAL 7016 ou des clôtures en bois.

Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences locales, formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 15 m² par véhicule.

Pour les constructions à usage de profession libérale, les besoins en stationnement de l'activité devront être assurés sur la parcelle.

Article 13 : ESPACES VERTS

Il sera demandé un arbre de haute tige par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Tout arbre supprimé devra être remplacé sur l'emprise du lot.

Les marges de reculement imposées à l'article 6 doivent être plantées par des arbres de haute tige.

Les plantations privilégieront les essences locales (chêne, pin, arbres fruitiers, bouleau, frêne, saule, tilleul).

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet