

COMMUNE DE CADILLAC EN FRONSADAIS

LOTISSEMENT

« Le Clos des 4 vents »

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Etabli le 31 Mars 2016

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur des espaces privatifs du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre est défini par les documents graphiques du présent dossier d'autorisation. Ces dispositions ne deviendront applicables qu'après approbation du présent règlement par l'autorité.

Ces dispositions réglementaires s'imposent non seulement aux acquéreurs des lots, mais également à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit. Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale, tant par le vendeur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations postérieures des lots.

Le présent règlement comprend en outre des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé, à l'exception, conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures, sur lesquelles le Maire devra, au nom de la municipalité et des commissions administratives locales compétentes, donner un avis motivé, seront instruites et décidées par l'autorité habilitée.

1.2. DÉSIGNATION DU LOTISSEMENT

Le terrain loti figure au plan cadastral de la Commune de CADILLAC EN FRONSADAIS (33240) au lieu-dit "Giraud", sous les numéros 1340, 1345p et 1348 de la Section A, d'une superficie de 6537m².

2. DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires au P.L.U. ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du PLU zone Au1 dans laquelle est compris ledit lotissement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

Article AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées à l'artisanat sous condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- b) Les constructions à usage d'habitation.
- d) Les constructions à usage de bureaux (pour l'exercice d'une profession libérale) sous réserve qu'elles soient intégrées dans la construction à usage d'habitation et qu'elles n'en constituent pas la destination principale (moins de 50% de la surface de plancher).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU3. ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots doivent se faire par l'intermédiaire des accès spécifiquement prévus a cet effet : teinte marron sur le plan de composition.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

L'implantation du ou des portail(s) permettant l'accès au terrain se fera en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement dede la voie publique..

Article AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable, Electricité, Téléphone :

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone et d'électricité ont été réalisés sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux ont été aménagés sur les différentes parcelles. Les acquéreurs doivent se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Eaux Usées :

Le réseau d'eaux usées a été réalisé sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, un branchement particuliers au réseau EU a été aménagé sur les différentes parcelles. Les acquéreurs doivent donc se raccorder en utilisant exclusivement le branchement ainsi amorcés.

Eaux Pluviales :

Lot 1 à 7 : Le réseau d'eaux pluviales a été réalisé sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, un branchement particuliers au réseau EP a été aménagé sur les différentes parcelles. Les acquéreurs doivent donc se raccorder en utilisant exclusivement le branchement ainsi amorcés.

Lot 8 : Ce lot devra impérativement être équipé d'une solution compensatoire individuelle et aura son propre système de régulation des eaux pluviales qui sera dimensionné après réalisation des études de perméabilité du lot (voir note de calcul du volume de stockage individuel du lot 8).

L'exutoire de cette régulation sera raccordé à une boîte de branchement mise en place sur la limite Est du présent Lot, Rue de la Chassière, et se rejetant au fossé existant .

Article AU5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent..

Article AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être **implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre semi-continu.**

Dans le cas de l'ordre semi-continu ou discontinu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Article AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non accolées, à usage d'habitat, devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

Cet article ne s'applique pas pour les annexes

Article AU9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AU10. HAUTEUR ET CONSTRUCTION

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

Article AU11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer au nuancier (en annexe1) s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Toiture

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement

Clôture

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**. Elles seront constituées en treillage, fixées sur potelets métalliques ou par des haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Article AU12. STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée en extension,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Article AU13. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14. COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition de la surface de plancher.

Article AU15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques lorsque la configuration de l'unité foncière du projet le permet.

Article AU16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.