

MAITRE D'OUVRAGE

IMMOGIR

124 rue du Docteur Pénard

33 600 PESSAC

Lotissement « **Clos Pinaud** »

13 lots max.

→ 10/01/2021

Commune de SAINT DENIS DE PILE

Règlement du lotissement

Cabinet CERCEAU

Géomètres-Experts

21 Quai du Général d'Amade, BP 26

33 502 – LIBOURNE Cedex

Tél : 05.57.51.20.24 - Fax : 05.57.51.42.00

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la commune de SAINT DENIS DE PILE en Gironde, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

SECTION II - NATURE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Les propriétaires des lots devront respecter les documents publics d'urbanisme en vigueur dans la commune. Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sans objet.

SECTION III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du lotissement.

Les accès aux lots, situés sur le lot, seront marqués par un parking de midi de 3 à 4 mètres de large et de 5 mètres de profondeur.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

➤ **EAUX PLUVIALES** : Les acquéreurs des lots devront respecter l'article 640 du Code Civil en ce qui concerne l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des parties imperméables de chaque lot (toitures, accès, stationnements, etc.) devront être stockées par une solution compensatoire individuelle (puits d'infiltration, tranchée drainante, noue, bassin d'agrément, cuve pour arrosage des espaces verts, etc.) puis évacuées par l'acquéreur par l'intermédiaire du regard de branchement prévu à cet effet par le lotisseur avec un rejet régulé à 3 l/s/ha.

- **EAUX USEES** : Le lotisseur assure le branchement de chaque lot par la mise en place d'un regard de branchement.
- **EAU POTABLE** : Le lotisseur procède au branchement de chaque lot. La pose du compteur sera faite ensuite sur l'initiative de l'acquéreur.
- **ELECTRICITE** : Le lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets électriques prévus pour recevoir les compteurs. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement en souterrain, à la charge de l'acquéreur.
- **TELEPHONE** : Les branchements seront obligatoirement exécutés en souterrain à partir des gaines et regards posés à cet effet par le lotisseur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées dans les zones aedificandi précisées sur le plan de composition.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées dans les zones aedificandi précisées sur le plan de composition.

Les constructions annexes à l'habitation, non accolées à l'habitation, devront impérativement être implantées en fond de lot, soit sur deux limites séparatives formant un angle du lot, soit sur la limite du fond du lot et à 3 mètres au moins de la limite latérale, sauf pour les piscines ou autre ouvrage particulier présentant des contraintes qui devront alors être implantés à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Pour les constructions en limite séparative, le bâtiment est implanté, en tout point de façade, exactement sur la limite, sans débord de toiture.

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

La distance entre deux bâtiments non accolés sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

➤ Clôtures – Portail :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

La hauteur des clôtures pleines n'excèdera pas 0,80 mètre. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres.

Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

➤ Murs (constructions ou murs de clôture)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

➤ Matériaux

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conforme au style régional.

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

➤ Couleurs

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : Couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert sont interdites.

- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu 2 places minimum par logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés.