

Lotissement " Résidence les Jardins "

Route de Bordeaux
33420 NAUJAN ET POSTIAC

Cadastre Section AH numéros 106, 379p, 380p et 382

PA

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	FS	16/01/2026	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°251213
Janvier 2026

Suivi par FS
Responsable JMN

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Lotissement « Résidence Les Jardins » à NAUJAN ET POSTIAC

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

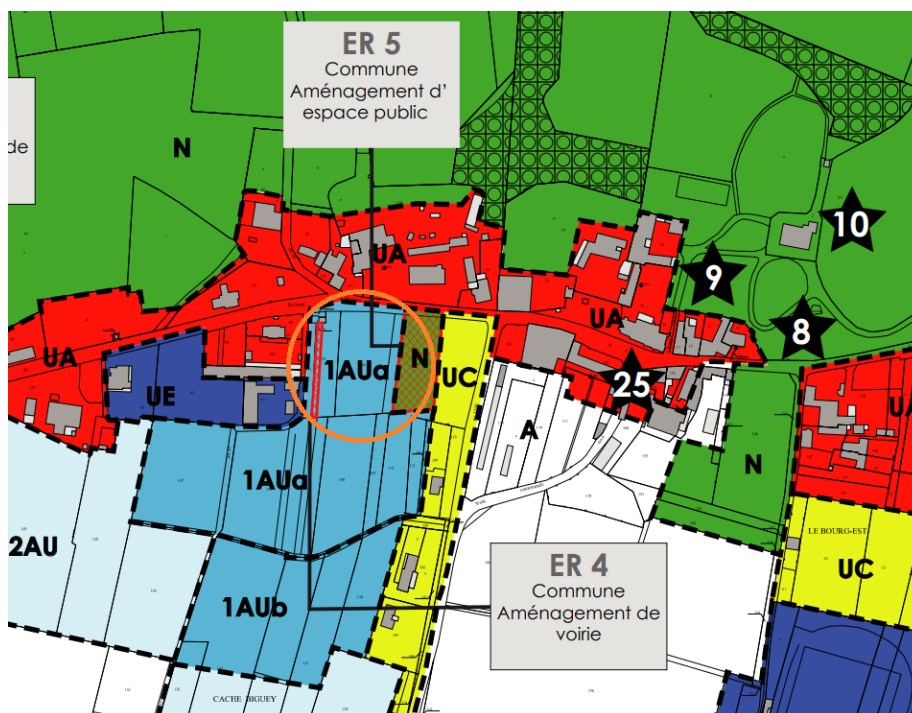
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement d'habitation « Résidence Les Jardins », situé route Le Bourg sur la commune de NAUJAN ET POSTIAC.

Ses règles complémentaires s'appliquent sans préjudice des règles énoncées pour la zone 1AUa par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE, société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- Terrains destinés aux espaces communs
- Terrains destinés à l'appropriation divise.

TITRE 2 - RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables sont celles du règlement du PLU en vigueur (Zone 1AU), à la date d'obtention du Permis d'aménager.

Elles sont applicables à chaque lot issu de la division et complétées de la manière suivante :

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots sont destinés à recevoir uniquement des constructions à usage d'habitation.

Toutefois, sur l'ensemble des lots, les constructions à usage de professions libérales, ou mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 1AU 3.1– ACCES

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie tel qu'il figure sur le plan de composition (Pièce PA4). Cet accès aura une largeur de 3,50m.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 1AU 4.2 – RESEAUX DIVERS

a) Eaux usées

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade de lot, prévu à cet effet.

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.

A ce titre, une cote de seuil minimale de 60,80m NGF a été imposée sur les lots 1 à 3.

A défaut, ou dans le cas de l'impossibilité d'un rejet gravitaire, chaque acquéreur devra réaliser un poste de relevage individuel sur son lot et à sa charge.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leurs parcelles avant rejet en débit limité vers le collecteur. Ces solutions de stockage seront de type massifs en briques creuses ou similaire, le tout conforme aux prescriptions, notes et schémas décrits en annexe au présent règlement.

Ces solutions compensatoires feront partie intégrante des pièces du permis de construire et seront soumises à instruction.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation des eaux pluviales de son lot vers le dispositif de stockage et le collecteur. En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Toutes les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé au Permis d'Aménager.

Les façades des constructions principales des lots 1, 3, 4 et 7 seront obligatoirement implantées à 5m de l'alignement de la bande d'accès commune à tous les lots. Les façades des constructions principales des lots 2, 5 et 6 seront obligatoirement implantées à une distance de 8m de l'alignement de la bande d'accès commune.

Seuls les garages ou carport au droit de l'accès au lot pourront être implantés au-delà de ces reculs.

L'implantation des piscines non couvertes respectera les prescriptions du règlement du PLU (Article 1AU 7.3).

ARTICLE 1AU 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé au Permis d'Aménager.

L'implantation des piscines non couvertes respectera les prescriptions du règlement du PLU (Article 1AU 7.3).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au règlement du PLU en vigueur et au présent règlement de lotissement.

On recherchera des volumes simples, implantés selon les prescriptions du PLU et du présent règlement. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel et urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain devront être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni être positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

Volumes –Toitures - Façades

Les constructions seront de forme simple. Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de ton « vieilli », en tuiles canal ou à défaut en tuile double bourrelet canal S. Les tuiles de teinte pastel, grise ou noire sont interdites.

Les rives de toiture seront constituées de tuiles de rive à bardelis.

Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projetés fins et de ton "pierre de Gironde" (pas de bandes décoratives de teinte contrastante).

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

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 teintés en brun sombre (pas de substitut de bois).

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

Les façades ne présentent pas plus que trois types de fenêtres et pas plus que quatre types par construction.

Les fenêtres seront de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 à 1,4).

Les fenêtres seront munies de volets à battants en bois, à lames verticales, sans barres ni écharpes.

Les baies vitrées visibles depuis le domaine public sont de dimensions identiques et composées d'ouvrants de dimensions proches d'une porte. Les baies plus larges seront constituées de plusieurs ouvrants.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les peintures métalliques) seront de couleur gris clair ou blanc cassé.

Les portes d'entrée seront de couleur sombre, à choisir parmi les teintes suivantes : rouge, bleu, vert foncé.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie publique. Ils seront intégrés au volume du bâtiment, soit localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière, selon les prescriptions de distance énoncées ci-dessus. Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttière 1/2 rondes, descentes rondes).

Les liners de piscine seront de teinte, sable, gris, noir ou vert. Tous les systèmes de fermeture automatique de piscine devront être intégrés et de teinte sombre.

Clôtures - Portails

Les portails et portillons, en bois ou métal, sont ajourés et traités sobrement.

Les coffrets techniques de branchements et les interphones seront intégrés dans un muret maçonné de la hauteur de la clôture à proximité d'un portail ou d'un portillon.

Les clôtures en limite de lot ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront réalisées par les acquéreurs selon les dispositions énoncées ci-dessous

a) En façade des voies publiques (Route de Bordeaux et Route de la Mairie)

- La clôture de type « paddock » avec lisse béton existante le long de la Route de Bordeaux sera conservée ou remplacée à l'identique par les acquéreurs de lot. Elle pourra être doublée, côté intérieur, par un grillage souple de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,60m. Dans ce cas, ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie basse de 2m maximum, et variée de 3 essences minimum (voir essences page 5)
- Le long de la route de la Mairie, les acquéreurs des lots 1 et 4 devront réaliser en limite de propriété une clôture de type « paddock » avec lisse béton, à l'identique de celle existant le long de la Route de Bordeaux. Elle pourra être doublée, côté intérieur, par un grillage souple de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,60m. Dans ce cas, ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie basse de 2m maximum, et variée de 3 essences minimum (voir essences page 5)

b) En façade de la bande d'accès commune à tous les lots

La clôture en façade la bande d'accès commune à tous les lots devra être réalisée par les acquéreurs de la manière suivante :

- Mur bahut d'une hauteur de 0.50m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage souple de 1m de hauteur maximum et de couleur verte, le tout doublé obligatoirement d'une haie basse de 2m maximum, et variée de 3 essences minimum (voir essences page 5).

c) En limite séparative ou limite de fond de parcelle

Les clôtures seront constituées de grillage souple de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m60, doublées obligatoirement d'une haie à essences variées de 2m maximum, composée au minimum de 3 essences différentes, les haies monospécifiques étant interdites.

Les essences de haies seront choisies parmi les végétaux ci-dessous. La haie pourra être implantée d'un seul côté du grillage avec entente du voisinage.














LES ARBUSTES

1. Viorne (P)
2. Cornouillier sanguin (C)
3. Prunelier (C)
4. Aubépine (C)
5. Laurier noble (P)
6. Sureau (C)
7. Fusain d'Europe (C)
8. Charme commun (P)
9. Troène (P)
10. Noisetier (C)

P = Feuillage persistant
C = Feuillage caduc

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Chaque acquéreur aura l'obligation de planter sur sa parcelle 1 arbre de haute tige choisi parmi les essences suivantes :

- charme
- chataignier
- tilleul,
- chêne
- érable champêtre
- poirier sauvage
- cerisier

Le cèdre remarquable existant sur le lot 2 sera impérativement conservé par l'acquéreur du lot, sauf si son état phytosanitaire ne le permet plus. Une attestation émanant d'un professionnel agréé devra être alors communiqué à l'administration pour procéder à son abattage.

ARTICLE 1AU 15 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale disponible pour l'ensemble du lotissement est de **1400 m²**. Celle-ci sera répartie entre les lots, par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur, une attestation de constructibilité maximale pour son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de permis de construire.

ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire (pot de branchement) à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...) : cf annexe n°I

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70.

Pour des surfaces supérieures ou égales à 70m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Volume d'eau à stocker (m3)	Massifs à réaliser en brique creuse		Volume d'eau Stocké (m3)
		Surface (m ²)	nbre x L x l x h	
70	4,3	12,5	2 x 2,5 x 2,5 x 0,6	5,3
80	4,9	12,5	2 x 2,5 x 2,5 x 0,6	5,3
90	5,5	15,0	2 x 3,0 x 2,5 x 0,6	6,3
100	6,1	15,0	2 x 3,0 x 2,5 x 0,6	6,3
110	6,7	18,0	2 x 3,0 x 3,0 x 0,6	7,6
120	7,3	18,0	2 x 3,0 x 3,0 x 0,6	7,6
130	7,9	21,0	2 x 3,5 x 3,0 x 0,6	8,8
140	8,6	21,0	2 x 3,5 x 3,0 x 0,6	8,8
150	9,2	24,5	2 x 3,5 x 3,5 x 0,6	10,3
160	9,8	24,5	2 x 3,5 x 3,5 x 0,6	10,3
170	10,4	28,0	2 x 4,0 x 3,5 x 0,6	11,8
180	11,0	28,0	2 x 4,0 x 3,5 x 0,6	11,8
190	11,6	28,0	2 x 4,0 x 3,5 x 0,6	11,8
200	12,2	32,0	2 x 4,0 x 4,0 x 0,6	13,4
210	12,8	32,0	2 x 4,0 x 4,0 x 0,6	13,4
220	13,4	32,0	2 x 4,0 x 4,0 x 0,6	13,4
230	14,1	36,8	3 x 3,5 x 3,5 x 0,6	15,4
240	14,7	36,8	3 x 3,5 x 3,5 x 0,6	15,4
250	15,3	36,8	3 x 3,5 x 3,5 x 0,6	15,4

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade : pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

*Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs en complément*

Annexe I

