Département de la GIRONDE

COMMUNE DE CUBNEZAIS *33620*

LOTISSEMENT "Le Domaine de la Croix de Merlet"

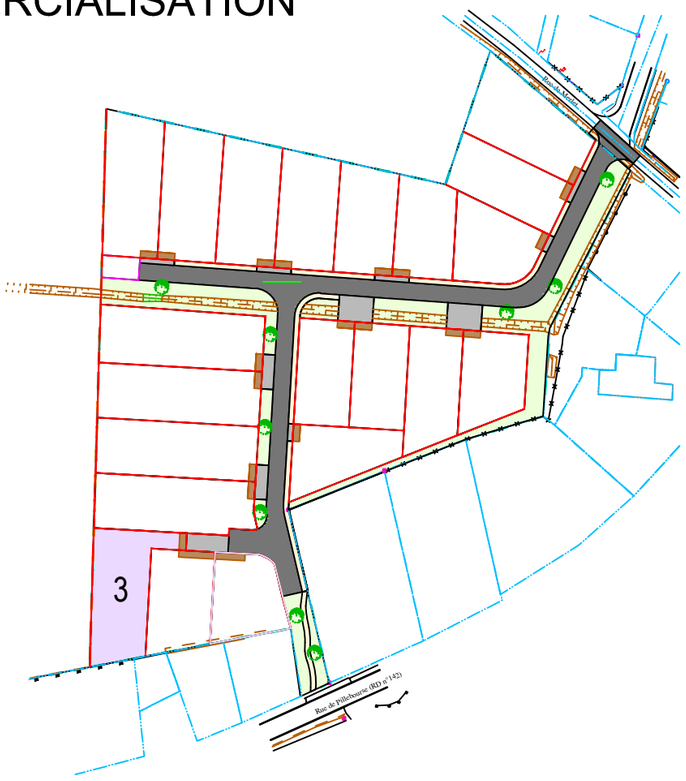
(21 Lots)

Propriété de la Société LEXILO

sise, Lieu-dit "Croix de Merlet"

PLAN DE COMMERCIALISATION

LOT 3

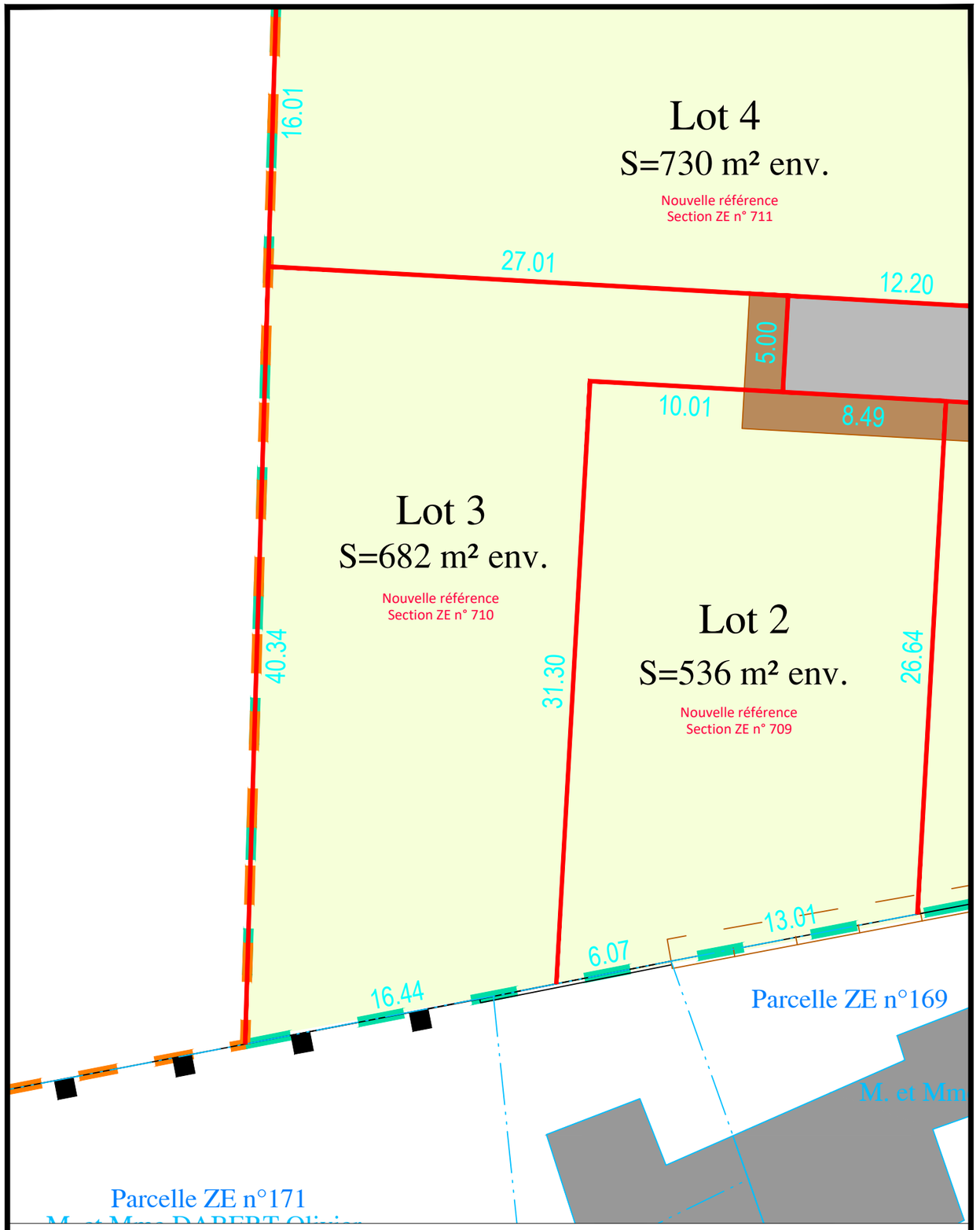


Références cadastrales:
ZE n° 710
Lieu-dit : Croix de Merlet

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Société de Géomètres-Experts Associés
217, Rue Nationale
BP 38
33240 ST-ANDRE-DE-CUBZAC
TEL: 05.57.43.02.08

PLAN ETABLI LE : 29/01/2020
A : SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

DOSSIER : 180918
FICHIER : 180918-Plan de vente.dwg



NOTA : Levé effectué au vu des signes de possession le 23/10/2018

Les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains

Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45 (réseau Teria).

Le système de coordonnées altimétriques est rattaché au NGF-IGN69 (réseau Teria).

Application cadastrale graphique

Emprise Projet - Superficie : 16 392 m²

Parking du Midi

ECHELLE : 1/250

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1. Objet du règlement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

Article 1.2. Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement sont celles édictées par le Code de l'Urbanisme.
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.

CHAPITRE II. RÈGLES D'URBANISME COMPLÉMENTAIRES A LA RÉGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AU 1 du PLU.

Article 2.2. Occupation et utilisation soumises à des conditions particulières

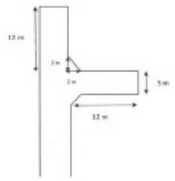
Sont soumises à des conditions particulières toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AU 2 du PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2.3. Accès et Voirie

Accès:
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).

Voirie:
L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc. Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 5 m.
En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées des parties privatives seront collectées par l'intermédiaire de regards de branchements simple ou double positionnés en limite de lot puis évacuées gravitairement vers le poste de refoulement puis vers le réseau existant.

Eaux pluviales :

Obligation liées à la présence du ruisseau Saint martial :

Les futurs acquéreurs devront respecter le bon état du ruisseau Saint-Martial traversant le lotissement dans un axe Est-Ouest :

- Ne pas rejeter de pollutions.
- Ne pas utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien. Le fauchage sera préconisé.
- Laisser le libre écoulement des eaux et maintenir son fonctionnement en l'état ;
- Faciliter l'entretien en laissant le passage des engins mécaniques au niveau de l'accotement.
- Faire l'entretien régulier : maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives (article L215-14 du code de l'environnement).

Obligation en matière de gestion des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur (ruisseau St Martial) et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées privatives (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être stockées à la parcelle par l'intermédiaire de massif de stockage. Un débit de fuite sera autorisé vers le réseaux d'eau pluvial (drain) créé sous voirie. En aucun cas ces eaux ne devront surcharger le réseau sous chaussée.

Chaque acquéreur devra respecter les volumes de stockage des eaux pluviales suivant :

- Pour 100m² de Surfaces imperméabilisées privatives, le volume de stockage sera de 4m3, rejet autorisé max : 0.03 l/s
- Pour 150 m² de surfaces imperméabilisées privatives, le volume de stockage sera de 6m3, rejet autorisé max : 0.045 l/s
- Pour 200 m² de surfaces imperméabilisées privatives, le volume de stockage sera de 9m3, rejet autorisé max : 0.06 l/s

Les eaux de rejet des piscines ne devront jamais être rejetées dans les dispositifs de stockage des eaux pluviales.

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation à vocation d'habitation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

Les constructions autres que celles à vocation d'habitation doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- 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.

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.
Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.
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 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.9. Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

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.

Aucun point d'une construction à usage d'équipements d'intérêt collectif ne pourra être à plus de 9 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (soit R+1).
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 2.11. Aspect extérieur.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 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.
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.

Parements:

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.com

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.
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 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.
Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit. Ce mur devra 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.
La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sont soumis à autorisation.

Article 2.12. 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 -
pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,
- 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.

Article 2.13. Espaces Verts

- La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sont soumis à autorisation.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.
  Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES DE SURFACE DE PLANCHER

Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER

Le total de la surface de plancher pour l'opération est de 5 250 m² répartie de la façon suivante :

Lot n°	Surface de Plancher affectée au lot
1	250 m²
2	250 m²
3	250 m²
4	250 m²
5	250 m²
6	250 m²
7	250 m²
8	250 m²
9	250 m²
10	250 m²
11	250 m²

Lot n°	Surface de Plancher affectée au lot
12	250 m²
13	250 m²
14	250 m²
15	250 m²
16	250 m²
17	250 m²
18	250 m²
19	250 m²
20	250 m²
21	250 m²

Rédigé à LACANAU le 25 janvier 2019,
Par la société PARALLELE 45.

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.fr

PA12 – ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUÉREURS DE LOTS

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CUBNEZAIS (33620)

Lotissement « Le Domaine de La Croix de Merlet »

****

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme

Je soussigné, La société LEXILO, représentée par M.BERTRAND Julien, domiciliée 3 rue Castillon, Le Bouscat (33110), lotisseur du lotissement " ", Croix de MERLET à CUBNEZAIS (33620), prends l'engagement, conformément à l'Article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une Association Syndicale Libre, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à LACANAU, le 2 janvier 2019

Parallèle 45
Société de Géomètres-Experts
65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU
05.56.03.50.99
lacanau@parallele-45.fr