

« Les Bas de la Douelle »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

établi le 17 juin 2024

Modifié dans le cadre de la demande de pièces Complémentaires du 15 07 24

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.152-3 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 Bourg (33710) au lieu-dit "A la Fue", sous les références cadastres suivantes Section : AD / Parcelles : 173, 184p, 185, 540p, 543, 705p, 707, 713 et 717 pour une Superficie arpentée : 8790 m²

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 celle du PLU zone AUh dans laquelle est compris ledit lotissement.

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

Article 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé des caravanes et de mobil-homes soumis à autorisation préalable
- La création de dépôt de combustibles liquides classables au titre de la réglementation des installations classées.
- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ou temporaire
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les exhaussements ou affouillements ne correspondant pas à des impératifs techniques ou non liés à une opération autorisée.
- les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines
- les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions entraînant la création d'une activité nouvelle nuisante pour les habitations riveraines.
- les aires d'accueil des gens du voyage
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- la création de nouveaux dépôts couverts ou non de quelques nature que ce soit (dépôt de matériaux, de ferraille, de vieux véhicules, décharge).
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la législation en vigueur.

Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- a) Les constructions à usage d'habitation. **Il sera autorisé qu'un seul logement par lot.**
- b) Les constructions à usage de bureaux (pour l'exercice d'une profession libérale)
- c) En fond de parcelle des lots 1 à 7 une bande inconstructible de 5.0m de large minimum mesurée à partir du pied de talus vouée à l'entretien de celui-ci maintenu vierge de toute construction. .

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3. ACCES ET VOIRIE

Le lotisseur aménagera les voies de desserte du lotissement ainsi qu'un accès pour chaque lot.

Les accès aux lots doivent se faire par l'intermédiaire des accès spécifiquement prévus à 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 4,00 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 m).

Les espaces libres communs sont la propriété de l'association syndicale ; elle en assurera l'entretien, la conservation et l'amélioration.

Des travaux de finition sur la voie publique pourront être différés (Accès, trottoirs, candélabres, espaces

verts), ceci afin d'éviter la dégradation des voies par des tiers lors des travaux de construction des bâtiments et d'aménagement sur les parcelles privées.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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, trottoirs ou espaces verts.

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, trottoirs ou espaces verts.

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

Eaux Pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales a été réalisé sous les voies du lotissement, trottoirs ou espaces verts.

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

Les eaux pluviales provenant des toitures, terrasses, allées, seront dirigées vers le regard de branchement eaux pluviales installé en limite de chacun des lots et cela dans la limite de 30% de la surface totale du lot de surfaces imperméabilisées par lot. En cas de dépassement, les acquéreurs devront réaliser des dispositifs de stockage individuels avec un débit de fuite raccordé au branchement d'eaux pluviales de son lot.

Collecte des ordures ménagères :

Apports volontaires sur des points de collectes à proximités de l'opération (Chemin de la Fue)

Article 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition d'ensemble du projet.

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

- Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (*projetées*) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée

Toute nouvelle construction sera implantée à :

- 18 mètres minimum de l'axe de la RD n°23E3
- 4 mètres de l'alignement des autres voies, à l'exception du lot 1 qui n'est pas concerné par cette réglementation, car il est desservi par une bande d'accès et qu'il n'a pas de façade constructible sur la voie.

Voir plan de composition.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées **en ordre discontinu, semi-continu ou continu.**

Les distances de la construction par rapport aux limites latérales seront soit égale à zéro soit de 4,00m minimum, le plan de composition fixe l'emplacement de ces distances de recul.

En fond de parcelle des lots une bande inconstructible de 5.00 m de large minimum mesurée à partir du pied de talus vouée à l'entretien de celui-ci maintenu vierge de toute construction.

Ou : La distance de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle devra être de 6,00 mètres minimum.

Dans les 2 cas, il sera appliqué la distance la plus contraignante par rapport à la limite de fond de parcelle du lot (Voir plan de composition)

Pour les piscines non couvertes ou enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux seront implantées à l'arrière du bâtiment principal, aucune piscine en façade ne sera autorisée. Les dites piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, distance calculée à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse. Cas particulier concernant l'implantation de piscines en fond de parcelle des lots : bande inconstructible de 5.00 m de large minimum mesurée à partir du pied de talus vouée à l'entretien de celui-ci maintenu vierge de toute construction.

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux piscines non couvertes. La distance est comptée au nu du mur pour un avant toit de 50 cm maximum. Pour les débords de toit supérieurs à 50 cm la distance sera comptée à partir de tout point du bâtiment. La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

Article 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions projetées ne doit pas excéder 40% de la superficie du lot.

Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à édifier ne pourra excéder 6 m mesurée à l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur devra être calculée à la perpendiculaire en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

Article 11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture de du paysage urbain, en particulier sur les points suivant :

1. Volumétrie

Les constructions seront de forme simple rectangulaire ou en L, les toitures à deux pentes. Les formes

en L sont autorisées avec toitures en pignon sur le retour. Quelques soit la forme de maison retenue, les pans coupés sont à proscrire.

2. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

3. Toiture

Les avant-toits mesureront entre 30 et 50 cm de profondeur, pignons compris. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. La couleur noire ou gris anthracite est strictement interdite.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple. Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit impérativement dans la composition des façades.

Les rives de toiture seront constituées de tuiles plates à bardelis. Les bandes de rive de toit seront soit en zinc naturel, soit en aluminium de couleur zinc, soit en bois, soit en PVC. Les rives en bois peint ou en PVC seront de la même tonalité que les menuiseries extérieures de la maison ou de la même couleur que les façades.

4. Façades et teintes

Toutes les façades des constructions ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente. Le mélange des couleurs sur une même façade est interdit.

Les maisons en maçonnerie, seront enduites ou peintes. Les enduits auront une tonalité « pierre calcaire ». Les teintes au choix sont RAL 080 80 20, RAL 080 90 05, RAL 080 90 10 et RAL 085 90 10. La finition sera gratté fin ou talochée éponge + peinture de couleur « pierre calcaire » en se rapprochant possiblement du blanc. Les baguettes d'angle sont proscrites. Les tons jaunes, roses ou gris sont interdits.

Les constructions annexes (abri de jardin, garage) sont de type traditionnel local de préférence revêtues bardage de bois et couvertes de tuiles. Elles devront être de couleur neutre, moyenne ou sombre (bois autoclave gris ou marron).

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.

Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les menuiseries des façades sont de proportions plus hautes que large (rapport de 1 sur 1,4 minimum).

Les fenêtres sont munies de volets battants en bois, à lames verticales, sans barre ni écharpe.

Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées d'ouvrants de dimensions proches d'une porte. Les baies plus larges sont constituées de plusieurs ouvrants.

Les menuiseries extérieures sont de couleur gris clair ou blanc cassé.

Les portes d'entrée sont de couleur sombre

Les portails et portillons sont en bois ou métal, ajourées et traités sobrement (pas de PVC).

5. Clôtures

- Les clôtures sur voies seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m.

Le mur bahut devra être enduit de teinte similaire à celle de la construction principale et de finition projetée.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie paysagère d'essence mélangée.

- Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 1,80m de hauteur, elles seront constituées soit d'un grillage de teinte verte soit d'un mur plein. Dans le cas d'un mur plein, il devra être enduit de la même teinte dominante que la construction principale. Cette clôture sera doublée d'une haie paysagère d'essence mélangée.

- Les coffrets techniques de branchements seront intégrés dans un muret maçonner d'une hauteur

comprise entre 1,00m et 1,60m.

– Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur de la clôture finie. Le portail doit être de la même teinte que la clôture en façade ou de la porte d'entrée.

6. Equipements techniques privés

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

Article 12. STATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage d' habitation deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Il est exigé pour les constructions à usage de bureau (profession libérale) une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher affectée à cette activité sur la parcelle.

Article 13. OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

-Les aménagements réalisés dans « les espaces paysagers » ou dans les espaces libres des « éléments bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières annexées au PLU.

- L'organisation du bâti doit suivre les courbes de niveau ainsi que le sens de la pente ceci afin de préserver les vues et de laisser passer la lumière naturelle dans toutes les parcelles.

-Un espace commun à tous les logements du lotissement est créé représentant 27% de l'opération et de 22% d'un seul tenant.

- Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

- Les plantations délimitées au plan graphique (voir plan de composition) conformément à la légende sont à protéger et à conserver voire à créer quand elles n'existent pas, et ce au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Tous travaux portant atteinte à leur préservation seront interdits.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. SURFACES DE PLANCHERS

Surface plancher : 1400 m² répartie suivant le tableau de répartition (cf. : PA 29 joint au dossier)

SECTION IV : SUJETIONS SPECIALES

ARTICLE 15 - GEOMETRE EXPERT DU LOTISSEMENT

Le Lotisseur a désigné pour cette opération comme Géomètre du lotissement :

OGEO

S.E.L.A.R.L. de Géomètre Expert

Cédric MAGLIN

25, Cours Georges CLEMENCEAU

33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC

TEL : 05.57.94.03.44 – FAX : 05.57.94.03.45

Il sera chargé de la recherche ou de la remise en place des bornes disparues. Les honoraires dus seront réglés directement au géomètre du lotissement par l'acquéreur du lot.