

Lotissement « Rue de la Cordulie »



TERRAQUITAINE

7 impasse Rudolf Diesel

33 700 MERIGNAC

Tél. : 05 57 54 33 56



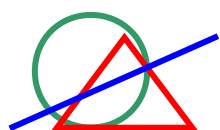
Département de la Gironde

Commune de LES BILLAUX

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°3

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



THALES

Société de Géomètres-Experts



GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de Géomètres-Experts

17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS

Tél. : 05.57.49.13.20
thales@geometre-expert.fr

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 0-1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement “*Rue de la Cordulie*”, situé sur le territoire de la commune de LES BILLAUX, tel que le périmètre en est défini sur le Plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

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

Il fixe des compléments et des précisions pour l'application de certaines règles du P.L.U. en vigueur à la date de la demande d'autorisation du permis d'aménager.

Il doit donc être étudié en complément du règlement de la zone 1AUd applicable.

Article 0-2 Champ d'application

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LES BILLAUX, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dont les dispositions les plus importantes seront rappelées dans le présent règlement.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement “*Rue de la Cordulie*”, et 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 leur approbation par l'autorité administrative.

Article 0-3 Durée d'application

Les règles du présent règlement du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Article 0-4 Modification du lotissement à l'initiative des colotis

La modification des présentes règles peut intervenir lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie du lotissement ou la moitié des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent. Ainsi l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement relatif à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes du lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Cf. Article L442.10 du code de l'Urbanisme)

Article 0-5 Application des règles particulières à certains lots

Le plan de composition du lotissement prévoit la création de 18 lots numérotés de 1 à 18. Lorsqu'un article du présent règlement de lotissement prévoit l'application d'une règle spécifique à certains lots, il faut en déduire que la règle s'appliquera également sur les lots ultérieurement créés du fait de fusion et/ou division de lot, et qui seraient compris dans l'emprise foncière de ces lots.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AU MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucun complément au présent article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront conformément aux indications du plan de composition.

Lorsque les accès sont précisés à titre indicatif sur le plan de composition du lotissement, l'acquéreur du lot est libre de créer un nouvel accès au lot dans la mesure où ce dernier ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant cet accès. Cet accès devra répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et devra être dimensionné en fonction de l'occupation prévue. Il ne saurait être inférieur à 3 mètres et devra respecter les altimétries définies sur le plan de vente remis aux acquéreurs.

Des accès piétons peuvent compléter les accès principaux. Cette possibilité comprend la création d'accès piétons en façade sur la route de Paris.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

Précisions en ce qui concerne les eaux pluviales :

Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de réaliser, à sa charge la collecte sur son lot des eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement. Pour les lots 7 à 18, ces eaux pourront être dirigées vers le pot de branchement mis en place par l'aménageur.

Les acquéreurs des lots 1 à 6 devront mettre en place une solution compensatoire sur leur lot privilégiant l'infiltration des eaux sur leur lot. Si nécessaire, cette infiltration peut être complétée par un rejet régulé à 1 l/s dans le réseau mis en place par l'aménageur.

Les autres eaux pluviales de ruissellement resteront soumises au libre écoulement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lots 1 à 6 :

La construction principale sera édifiée sur la limite Est du lot. Les constructions annexes s'implanteront à l'ouest de la construction principal.

Les constructions respecteront un recul de 6 m minimum vis à vis de la voie interne du lotissement. Toutefois, sur les lots 4 et 5, aucun retrait n'est imposé vis à vis de l'espace vert situé le long de la limite ouest du lot (pour des raisons esthétiques et de continuité bâtie).

Les constructions sur le lot n°1 doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie située au sud du lot, soit en observant un recul minimum de 5m vis à vis de celle-ci.

Lots 7 et 8 :

La limite ouest des lots n'étant pas linéaire, pour des raisons esthétique et de continuité bâtie le long de la voirie nouvelle, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5m vis à vis de la ligne droite définissant l'alignement principal de la façade ouest de ces lots, tel qu'elle est définie au plan de composition.

Les constructions sur le lot n°7 doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie située au sud du lot, soit en observant un recul minimum de 5m vis à vis de celle-ci.

Lots 9 à 11 et 15 :

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie au nord.

Lots 12 à 14 :

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie au sud desservant les lots 12 à 14.

Lots 16 à 18 :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie située au sud du lot, soit en observant un recul minimum de 5m vis à vis de celle-ci.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.Lots 1 à 6 :

Toutes les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des constructions en limite nord du lot n°6 n'est pas autorisée.

Cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

.Lots 7 à 18 :

Toutes les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérale, à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- soit en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en retrait des limites séparatives avec une marge de recul minimale de 3 mètres s'il s'agit de commerce.

Cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

De plus, des mitoyennetés (sauf pour les commerces) sont imposées comme suivant :

- Lot 7 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°8. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°8.
- Lot 8 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°7 ou avec lot n°9, ou les deux. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°7 ou le lot n°9.
- Lot 9 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°10. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°10.
- Lot 10 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°9. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°9.
- Lot 11 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°15. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°15.
- Lot 12 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°13. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°13.
- Lot 13 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°12 ou avec lot n°14, ou les deux. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°12 ou le lot n°14.
- Lot 14 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°13. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°13.
- Lot 15 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°11. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°11.
- Lot 16 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°17. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°17.
- Lot 17 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°16 ou avec lot n°18, ou les deux. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°17 ou le lot n°18.
- Lot 18 : La construction principale devra être positionnée sur la limite avec le lot n°17. A défaut, une construction annexe accolée à la construction principale et formant un ensemble architectural avec cette dernière viendra s'implanter sur la limite avec le lot n°17.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est détaillée dans la pièce n°5 du permis d'aménager « Tableau de répartition de la constructibilité ».

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Précisions en ce qui concerne la hauteur des constructions sur les lots 1 à 6 :

La hauteur totale des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 4m.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR

Précisions en ce qui concerne l'aspect des constructions sur les lots 1 à 6 :

Les constructions devront respecter la charte architecturale rédigée par le cabinet PL ARCHITECTURES annexée au présent règlement.

Précisions en ce qui concerne les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Pour les lots 1 à 6, en bordure des voies, la clôture sera constituée :

d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,8 m à 1m, surmonté d'une couvertine de teinte foncée et d'une clôture barreaudée d'une hauteur de 0,60 m, également de teinte également foncée. La clôture sera doublée d'une haie vive, composée d'essences principalement locales et variées.

Pour les lots 7 à 18, en bordure des voies, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres ;

Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive, composée d'essences principalement locales et variées.

Sur les lots 9 à 15, la clôture pourra opérer des retraits pour permettre le positionnement de stationnements directement accessibles depuis la voie.

En bordure des autres limites, la clôture sera constituée, soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences principalement locales et variées. ;
- d'une haie vive composée d'essences principalement locales et variées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est **strictement** interdit. Les enduits devront être de teinte Pierre de Gironde.

Les portails, poteaux et portillons devront s'harmoniser entre eux et s'inscrire en cohérence avec la clôture.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Précisions en ce qui concerne les stationnements :

L'aménagement de places de stationnement en bordure de lot, directement accessibles depuis la voie est autorisé sur les lots 9 à 15. Ces places seront positionnées perpendiculairement à la voie.

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle complémentaire en ce qui concerne les espaces libres :

Pour les lots 7 à 12, chaque lot doit comporter 30% minimum d'espace de pleine terre, planté et aménagé.

SECTION III – DIVERS

ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher attribuée à chacun des lots est détaillée dans la pièce n°5 du permis d'aménager « Tableau de répartition de la constructibilité ».