

Nouveau  
Règlement



**TERRAQUITAINE**  
7 impasse Rudolf Diesel  
33 700 MERIGNAC  
Tél. : 05 57 54 33 56

# Lotissement « Rue de l'Angélique »



Département de la Gironde

Commune de LES BILLAUX

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PIECE N°3

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

**THALES**  
Société de Géomètres-Experts



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 l'Angélique*", 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'aménagct.

**Il doit donc être étudié en complément du règlement :**

- de la zone UB applicable, pour les lots 1 à 4 ;
- de la zone 1AUa applicable, pour les lots 5 à 9.

**Il convient de préciser qu'une partie des lots 5 et 6, située dans la marge de recul des constructions vis à vis de la voirie, est située en zone UB.**

### 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 l'Angélique*", 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 colatés

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 9 lots numérotés de 1 à 9. 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.

**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. Ces eaux pourront être dirigées vers le pot de branchement 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 et 2

Pour des raisons esthétiques et de continuité bâtie le long de la voirie, toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit en observant un recul de 5 mètres minimum. vis à vis de celle-ci

### Lots 3 et 4: Sans objet.

### Lot 5

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie et de la limite ouest du lot donnant sur l'espace vert commun.

### Lot 6

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

Vis à vis de la limite nord, les constructions seront édifiées soit à l'alignement de l'accès commun, soit en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de cette limite.

### Lot 7

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 6,5 mètres minimum vis à vis de la voie.

Vis à vis de la limite sud, les constructions seront édifiées soit à l'alignement de l'accès commun, soit en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de cette limite.

### Lot 8

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 6,5 mètres minimum vis à vis de la voie.

### Lot 9

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

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Aucun complément au présent article.*

## **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 limitée à 50% de la superficie du lot pour les lots 1 à 4.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du lot pour les lots 5 à 9.

## **ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Aucun complément au présent article.*

## **ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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.  
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique (espaces verts communs), 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 clairvoie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, obligatoirement doublé d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale) ;
- d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale) ;

La clôture pourra opérer des retraits pour permettre le positionnement de stationnements directement accessibles depuis la voie.

Pour les autres limites, la clôture sera constituée, soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à clairvoie. 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 locales (voir palette végétale) ;
- d'une haie vive composée d'essences locales (voir palette végétale) ;

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 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. Ces places seront positionnées perpendiculairement à la voie. Sur les lots 7 à 9 et la partie nord du lot n°6 , elles pourront également être positionnées parallèlement à la voie.

#### **ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **Règle complémentaire en ce qui concerne les espaces libres :**

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**

Chaque lot se voit attribuer une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup>.





# THALES

Société de Géomètres-Experts  
Inscrite au Tableau de l'Ordre sous le n° 23813

**Aymeric WINTER**

Géomètre-Expert Foncier,  
inscrit au tableau de l'ordre n°5338  
Ingénieur ESGT

**Muriel WINTER**

Géomètre-Expert Foncier,  
inscrite au tableau de l'ordre n°5337  
Ingénieur ESGT

## - NOTE DE PRESENTATION -

### 1) Contexte de la demande :

La présente demande de modification fait suite à la demande de permis d'aménager n° PA 033 52 21 F 0006 déposée par le présent demandeur pour un lotissement dénommé « Rue de La Laitière ». Ce lotissement nécessite la création d'un accès entre les lots 6 et 7 du présent lotissement pour permettre un raccordement sur la voie et les réseaux projetés.

La présente modification fait également suite aux demandes de permis d'aménager n° PA 033 52 21 F 0004 et PA 033 52 21 F 000 pour les lotissements dénommés « Rue des Roselières » et « Rue des Iris », finalisant le maillage viaire du secteur et permettant ainsi le passage à sens unique de la Rue de l'Angélique et la desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères du projet, sans retournement.

### 2) Objet de la demande :

Les modifications consistent en :

- la mise en sens unique de la voie dans le cadre d'une organisation générale de la circulation sur le secteur. A ce titre vous trouverez ci-joint le plan de voirie général du secteur comprenant les lotissements : Rue de l'Angélique, rue des Roselières, Rue de la Cordulie, Rue de la Laitière et rue des Iris ;
- la création d'un accès de 6m de large, traitée sous forme d'une voie partagée entre les lots 6 et 7 afin de venir desservir la partie sud des parcelles cadastrées section C sous les numéros 198 et 199 (cf. PA Rue de la Laitière) ;
- la suppression de l'aire de retournement devenue inutile ;
- la suppression de l'aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères en bordure de la route des Cèdre devenue inutile ;
- la création d'une nouvelle aire en continuité de l'accès situé entre les lot 6 et 7, destiné aux conteneurs à ordures ménagères des lots 3 à 7 du lotissement « Rue de la Laitière » ;
- la modification des lots à bâtir n°3 à 8 et des espaces verts, en conséquence ;
- l'ajustement du règlement en conséquence.

---

Bornages, divisions foncières, copropriétés, estimations, expertise, urbanisme, topographie, implantations, cubatures, relevés d'architecture, lotissements et groupes d'habitation, aménagements urbains et ruraux, maîtrise d'œuvre VRD, études hydrauliques, lois sur l'eau, voirie communale, accessibilité, P.V.R.,

---

SELARL THALES - SELARL de Géomètres-Experts au capital de 300 000 €, inscrite au Tableau de l'Ordre sous le n° 23813  
RCS de Libourne n° 448 732 214 TVA Intracommunautaire : FR 024 487 322 140 - APE : 71 12A  
17 rue Henri Dunant, B.P.3 - 33230 COUTRAS Tél. : 05 57 49 13 20 - Fax : 05 57 49 26 00 - thales.coutras@geometre-expert.fr

De manière complémentaire, l'emprise et la superficie de l'opération ont été mises à jour suite à la réalisation des opérations de bornage en limite avec la propriété conservée par M. et Mme Andraud (parcelle C n°203p et 204p).

#### Modification du règlement du lotissement

Seul l'article 5 est modifié, en ce qui concerne les lots 5 à 9 :

**La rédaction actuelle est la suivante :**

##### Lots 5 à 9

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

Les constructions édifiées sur le lot n°5 respecteront un recul au moins égal à 5m vis à vis de la limite ouest du lot (cf. espace vert commun).

Les constructions édifiées sur le lot n°9 s'implanteront sur la limite nord du lot ou respecteront un recul au moins égal à 5m vis à vis de cette limite (cf. espace vert commun).

**La nouvelle rédaction objet de la présente demande est :**

##### Lot 5

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie et de la limite ouest du lot donnant sur l'espace vert commun.

##### Lot 6

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

Vis à vis de la limite nord, les constructions seront édifiées soit à l'alignement de l'accès commun, soit en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de cette limite.

##### Lot 7

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 6,5 mètres minimum vis à vis de la voie.

Vis à vis de la limite sud, les constructions seront édifiées soit à l'alignement de l'accès commun, soit en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de cette limite.

##### Lot 8

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 6,5 mètres minimum vis à vis de la voie.

##### Lot 9

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

### **3) Pièces modifiées :**

- le plan de composition du lotissement ;
- le plan de voirie du lotissement ;
- la pièce écrite n°3 : règlement du lotissement.

**4) Pièces composant le présent dossier :**

- le plan de composition actuel du lotissement ;
- le plan de voirie actuel du lotissement ;
- le plan de voirie d'ensemble du secteur ;
- le nouveau plan de composition ;
- le nouveau plan de voirie ;
- le règlement du lotissement mis à jour.

Aussi, nous vous demandons donc de bien vouloir prendre un arrêté validant ces modifications.

Le Géomètre-Expert ;  
**M. Aymeric WINTER ;**



**TERRAQUITAINE**, lotisseur,  
**M. Jean-Paul PLANTEY**

**TERRAQUITAINE**  
SARL au capital de 100 000 €  
7 impasse Rudolf Diesel  
33700 MERIGNAC  
Tél. 05 57 54 33 56  
493 006 480 00021 - APE 4290