PA.10 **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Le Domaine de Saint Roch

lieu-dit "La Nauze"
33 490 VERDELAIS

Cadastre Section C numéros 915 et 1399

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	AL	09/06/2020	Première édition.
B			
C			

Dossier n° L2016100
Juin 2020

Suivi par AL
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD

abac Géo Aquitaine
Géomètres-Experts
Au-delà de la mesure

OLIVIER PACHEN
JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA

LANGON Cedex - 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 - langon@abacgeoaquitaine.com
ARTIGUES PRÈS BORDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Feydeau - CS 30113 - Tél : 05 56 86 72 54 - artigues@abacgeoaquitaine.com
BÈGLES-33130 - 24 Quai du Président Wilson - Tél : 05 56 49 42 64 - begles@abacgeoaquitaine.com
LA TESTE DE BUCH (Bureau secondaire), 33260 - 40 Boulevard du Pyla - Tél : 05 57 15 74 12 - lateste@abacgeoaquitaine.com

MAÎTRE D'OUVRAGE

TerrAquitaine

SARL TERRAQUITAINE
7 impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« Le Domaine de Saint Roch »

Commune de VERDELAIS

Maître d'Ouvrage :

S.A.R.L. TERRAQUITAINE

7 impasse Rudolf Diesel – 33700 MERIGNAC

Maître d'œuvre :

SELARL ABAC GEO AQUITAINE – Géomètres-Experts

BP 30253 - ZI DUMES – 33 212 LANGON CEDEX

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général 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.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LE DOMAINE DE SAINT ROCH », situé sur la commune de VERDELAIS.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le terrain est situé en zone AU du PLU dont les limites figurent sur le plan de composition annexé. Une petite partie située au Sud-Est du terrain est en zone Ub.

Le périmètre du lotissement est figuré sur le plan de composition dressé par ABAC GEO AQUITAINE, Selarl de Géomètres-Experts. Ce plan sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN

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

- terrains destinés à la réalisation des espaces publics : voiries, espaces verts, trottoirs.
- terrains destinés à l'appropriation divise de 26 lots.

Les diverses zones sont figurées sur le plan annexé à l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2 : RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont réservés à la construction à usage d'habitation. **Ils ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant un seul logement.**

Sur ces mêmes lots, les constructions à usage mixtes habitation-professionnelle pour l'exercice d'une profession libérale ou de service sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot et que la nature de l'activité ne porte pas atteinte à la tranquillité des lieux et des habitants.

Toute construction ou partie de construction réservée à l'usage professionnel, tel qu'énoncé ci-dessus, devra respecter les dispositions d'aspect et de hauteur prévues aux articles 10 et 11.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure, dont la position est fixée sur le plan de composition annexé à l'arrêté de permis d'aménager. **Cette position pourra être modifiée après accord express du lotisseur tant que celui-ci est propriétaire.**

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique. Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

Les acquéreurs auront obligatoirement la charge, après avoir effectué leur construction, de remettre en état leur accès charretier.

Les garages seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Propriété du sol des voies ou espaces libres - affectation du sol des voies à la circulation publique :

La voie, les trottoirs, les accès et les espaces verts sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre actuellement aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, ces espaces communs seront la propriété du Syndicat des propriétaires (ASL).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le lotissement sera soumis aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, dans les conditions prévues par le règlement sanitaire ou de voirie en vigueur dans la commune.

Les lots devront respecter à minima la hauteur de dalle (si elle existe) mentionnée sur le plan de composition.

Chaque acquéreur prendra les dispositions nécessaires pour que les eaux pluviales ruisselant sur son lot ne puissent inonder sa construction. Dans tous les cas, une marge de 15cm devra être maintenue entre tout point du terrain aménagé situé en périphérie de sa construction et le niveau du plancher en rez-de-chaussée.

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

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 pluviales vers le **massif de stockage** qu'il aura à réaliser à ses frais sur son lot. **Le volume stocké par ce massif sera fonction de la surface imperméabilisée sur le lot (toitures, parking, accès, voirie, etc...). La note de calcul assainissement annexée au dossier de permis d'aménager propose un modèle type de massif ainsi que son dimensionnement. L'acquéreur devra respecter impérativement les prescriptions de cette note.**

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée vers le réseau d'assainissement eaux usées ou vers la voirie publique et le réseau pluvial de cette dernière.

L'acquéreur fournira une attestation de réalisation de la solution compensatoire conforme au présent dossier de Permis d'Aménager au dépôt de sa DAACT.

Les aménagements effectués sur son lot ne devront aucunement aggraver la situation des fonds inférieurs dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées de chaque lot seront évacuées au réseau interne à l'opération sous la voie nouvelle par l'intermédiaire des regards de branchement prévus à cet effet en façade de lot.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu de sa construction permette une évacuation correcte des eaux usées vers le regard de branchement.

SERVITUDES DE LIGNES ÉLECTRIQUES

a) Le Maître d'Ouvrage, comme propriétaire du lotissement, concède à ENEDIS ou à la régie exploitante, à tire de servitude, les droits suivants :

- occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés le ou les postes de transformation MT/BT alimentant le lotissement ;
- faire passer sur les voies et sur les lots du lotissement toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution générale de l'électricité, pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés ;
- implanter sur les voies et les lots du lotissement, les supports destinés aux conducteurs dûment accrédités par elle, en vue de la construction des lignes électriques et des branchements ;

b) Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotissement l'implantation des ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, les droits concédés à ENEDIS ou à la régie exploitante le sont en versement d'aucune indemnité en argent et le Maître d'Ouvrage renonce à toute réclamation fondée sur la présence des installations électriques.

Les réseaux privés seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divers terrains ont une forme qui permet l'implantation normale d'un bâtiment à usage d'habitation.

Les acquéreurs apporteront la plus grande attention à la qualité de l'insertion de leur construction dans le site : orientation, implantation, ouvertures, etc...

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, toute construction devra être édifiée à l'intérieur de la zone aedificandi du lot figurant sur le plan de composition.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction pourra s'implanter en ordre semi-continu ou discontinu.
En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

D'une manière générale, toute construction devra être édifiée à l'intérieur de la zone aedificandi du lot figurant sur le plan de composition.
Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës, implantées sur un même lot, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20 % de la parcelle constructible où elles sont établies.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+comble, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de **9 mètres** mesurée depuis le sol naturel avant travaux.
La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions s'intégreront harmonieusement aux paysages dans lesquels elles s'implantent.

Les constructions présenteront une volumétrie simple s'inspirant des constructions rurales traditionnelles, en harmonie avec le paysage. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera particulièrement soignée.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type « canal » (ou « romane-canal » ou plaques ondulées en fibrociment recouvertes de tuiles canal), de teinte terre cuite claire ou mélangée. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal conforme aux indications du plan de composition.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 30 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en verrières sont autorisées si elles couvrent au plus 30 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les couvertures translucides ondulées sont interdites.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement en pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux).

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture rurale locale. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre), et le sens des lames sera vertical.

Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdits.

Les portes d'entrée pourront être de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront noirs ou gris.

Clôtures

Sur espaces communs et domaine public (emplacements indiqués en rouge sur le plan des clôtures (PA4-2), sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés enduits, d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, ou en pierres apparentes, surmontés d'une grille rigide métallique de couleur gris anthracite (RAL 7016). L'ensemble aura une hauteur de 1,50 mètres maximum et sera doublé d'une haie vive à essences locales et variées. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.
- les portails de couleur gris anthracite (RAL 7016) ou en bois vernis ou lasurés implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies afin de permettre la mise en place d'un parking de midi.

Sur limites séparatives et en fond de lot (emplacements indiqués en bleu sur le plan des clôtures (PA4-2):

Seuls sont autorisés les grillages souples simple torsion d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et de couleur gris anthracite (RAL 7016), doublés d'une haie vive à essences locales et variées. La haie pourra être implantée d'un seul côté du grillage avec entente du voisinage.

Antennes

Les antennes paraboliques de largeur ≥ 1m sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies du lotissement.

Il sera exigé 2 places par logement à aménager **en dehors du garage** par chaque acquéreur sur son lot et à ses frais. La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres.

L'une de ces places sera positionnée de manière à ce que le véhicule ne gêne pas la circulation sur la voie du lotissement lorsque la place est située devant le portail, lequel est à implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de ce même alignement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

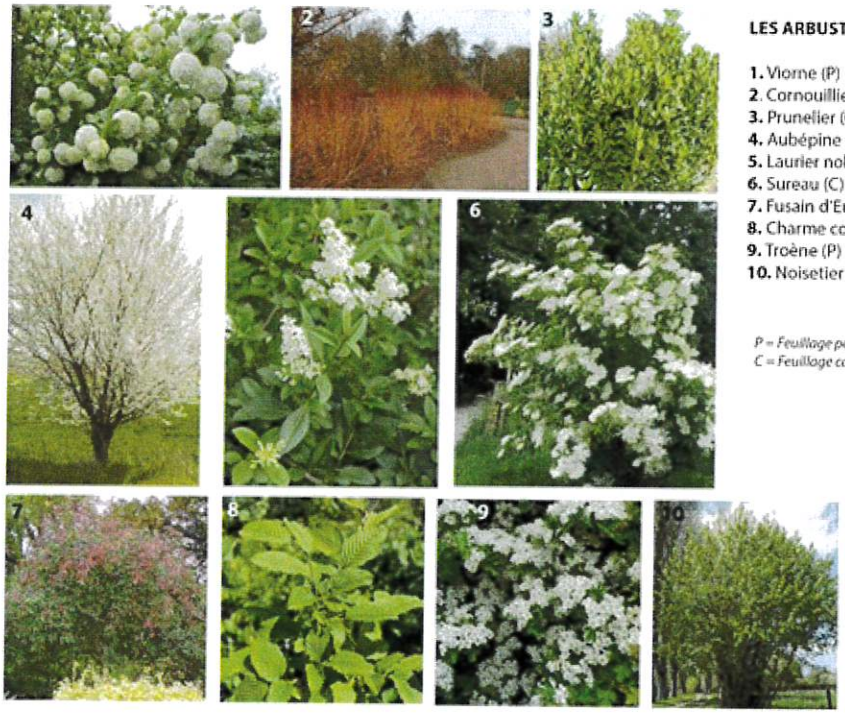
L'utilisation de produits phytosanitaires est proscrite sur l'emprise totale du lotissement.

Le choix des végétaux privilégiera les essences locales (régionales).

Les haies seront composées d'au moins 3 essences différentes. Les haies monospécifiques composées de conifères (Thuya ou Cyprès) ou de bambou sont interdites.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places seront plantées (au minimum un arbre pour quatre véhicules) pour une meilleure insertion dans le paysage.

Les haies mentionnées dans l'article 11 seront composées parmi les essences ci-dessous :



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 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

la Surface de Plancher totale du lotissement est fixée à 5980m² et sera répartie uniformément entre les lots, soit 230m² par lot.