

COMMUNE DE BOURG

LOTISSEMENT

PA 10

« Le Vallon de Portier »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

établi le 18 Février 2020

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 "Portier Nord", sous les numéros 331, 333 et 388 de la Section AH et d'une contenance cadastrale de 15 292m².

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 UP 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 :

- 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
- 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.
- la création de nouveaux dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, de ferraille, de vieux véhicules, décharge).
- les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines, ainsi que l'extension de ces constructions lorsqu'elles existent à la date d'approbation du présent règlement.
- 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 aires d'accueil des gens du voyage
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'hôtellerie

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.
- b) Les constructions à usage de bureaux (pour l'exercice d'une profession libérale).

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 amorcés.

Collecte des ordures ménagères :

Pour les lots 1 à 14 : Le ramassage des ordures ménagères se fera aux portes à portes. Les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, de les déposer aux jours de collecte à proximité de leur portails et de les rentrer sur leur terrain une fois la collecte effectuée.

Pour le lot 15 : Les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, de les déposer aux jours de collecte sur l'aire de présentation prévue à cette effet et de les rentrer sur leur terrain une fois la collecte effectuée.

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

Toute nouvelle construction sera implantée à :

- 5 mètres minimum de l'alignement des voies

Voir plan de composition.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance de la construction par rapport à la limite latérale sera alors soit égale à zéro soit de 4,00m minimum,

Le plan de composition fixe l'emplacement de ces distances de recul.

La distance de la construction par rapport à la limite de fond de parcelle devra être de 4,00 mètres minimum

(Voir plan de composition)

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.

Article 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions projetées ne doit pas excéder 60% 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. Volumes

- Les volumes doivent être simples, d'un seul tenant.
- Les plans au sol seront simples, rectangulaires ou en L.

2. Murs - façades

- Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- Le nombre de couleur est limité à deux.
- Les bandeaux décoratifs constitués de teintes d'enduits différentes ne sont pas autorisés.
- Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projetés fins et de ton « pierre de gironde ».
- Les bardages de bois éventuels seront à lames verticales (planches sur planches ou planches avec couvre joints) traités en autoclave et laissés « brut de traitement » ou teintés en brun sombre.
- Les percements seront de proportion verticale (hauteur égale ou supérieure à 1,4 fois la largeur) De plus les baies vitrées seront constituées d'éléments juxtaposés
- Les menuiseries extérieures (fenêtres et volets) seront constituées de deux vantaux et de couleur claire ou gris légèrement coloré, à l'exception des portes d'entrée qui seront de couleur sombre.
- Les fenêtres des façades principales seront équipées de volets en bois à lames verticales sans barre ni écharpe.
- Les ouvrages de récupération des eaux pluviales seront en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttière ½ ronde).
- Les constructions annexes (abri de jardin) seront de type traditionnel local de préférence revêtues de bardage de bois
- Les garages pourront être intégrer à la construction principale. Si par cas les garages devaient être séparés ils devront avoir les mêmes caractéristiques de revêtement extérieur que la construction principale

3. Toitures

- Le sens de façades des constructions sont parallèle à la voie : voir sens de faitage principal obligatoire sur le plan de composition.
- Les toitures seront à deux versants.
- La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.
- les couvertures seront en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. Les rives seront réalisées à bardelis en tuile terre cuite plate.
- Les toitures présenteront des débords de toit d'au moins 0,30m.
- Les avant-toits seront de finition simple sans bandeau. Pas de sous face en PVC.

4. Clôtures

- Les clôtures sur voies seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 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 foncée 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 maçonné d'une hauteur comprise entre 1,00m et 1,60m.
- Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du muret maçonné. Le portail doit être en métal peint de la même teinte que la clôture en façade ou de la porte d'entrée.

5. Portails

- Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du muret maçonné. Le portail doit être en métal ou en bois (pas de PVC ni d'aluminium).
- Aux emplacements dédiés sur le plan de composition, le portail constituant l'accès véhicules aux lots devra être édifié avec un recul de 5.00m par rapport à l'alignement des voies existantes. Un emplacement de 5 m sur 5 m, sera réservé sur le lot (à la charge des acquéreurs), pour permettre la création de deux places de stationnement. Ces espaces devront rester ouverts sur la voie de desserte.

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).

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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Surface plancher : 3000 m² répartie suivant le tableau de répartition (cf. : PA 12 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.A.R.L. de Géomètres Experts
Cédric MAGLIN – Guillaume LABAT
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.