

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## Commune de SAINT DENIS DE PILE

Propriété de IMMOGIR SCCV

### Projet de Lotissement

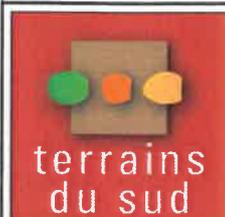
" Le Saint Louis "

Rue des Genets

Cadastre Section ZS numéros 151, 179 et BM 232 lieu-dit "PINAUD"

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

**MODIFICATIF N°3 DES PIECES DU PA N° 033 393 13 F0001**



TERRAINS DU SUD  
PARC ECO PAYSAGE BOS PLAN  
33750 BEYCHAC et CAILLAU

**PA. 10**

MODIFICATIONS			Réf. INFO : A.131002.dwg
Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CD	19/12/13	Première édition.
B	CD	06/03/14	Deuxième édition
C	CD	29/07/16	Troisième édition.
D	CD	01/08/16	Quatrième édition.

Dossier n°: A684  
Date : Décembre 2013  
Suivi par : CD  
Responsable : JMN

**PRO**  
Décembre 2013

G É O M È T R E S   E X P E R T S

A U - D E L À   D E   L A   M E S U R E

JEAN-MARC NIAUSSAT

XAVIER de GOUVILLE

OLIVIER PACHEN

ARTIGUES PRÈS BORDEAUX, 33370 - CS 30113 - 25 Boulevard de Feydeau - Tél : 05 56 86 72 54 / Fax : 05 57 54 15 75 - [abac@abac-artigues.fr](mailto:abac@abac-artigues.fr)  
LANGON Cedex, 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 / Fax : 05 56 76 84 44 - [abac@abac-langon.fr](mailto:abac@abac-langon.fr)  
LA TESTE DE BUCH ( Bureau secondaire ), 33260 - 40 Boulevard du Pyla - Tél : 05 57 15 74 12 / Fax : 05 57 54 15 75 - [abac@abac-lateste.fr](mailto:abac@abac-lateste.fr)

Seule l'apposition du cachet sur ce plan peut certifier son authenticité.

Commune de SAINT DENIS DE PILE  
*Projet de Lotissement « Le Saint Louis »*  
**RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT**

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme 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**

1.1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Le Saint Louis », situé sur la commune de SAINT DENIS DE PILE.

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

Le terrain est situé en zone 1AU<sub>v</sub> du P.L.U. approuvé par la Commune de Saint Denis de Pile.

1.2. Le périmètre est figuré sur un plan de composition dressé par ABAC Selarl de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

## 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 ou constructions mixtes habitations-bureaux.

Une seule construction principale sera autorisée par lot. Elles devront respecter les règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8 ci-après.

#### 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

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. Celui-ci est imposé au plan de composition.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Pour ce faire, chaque acquéreur aura à réaliser, sur son lot et à ses frais, un emplacement sous forme de parking de midi (position obligatoire du portail en retrait de cinq (5) mètres par rapport à l'alignement), aux dimensions minimales indiquées sur le plan de composition joint au dossier. Le portail du parking de midi pourra exceptionnellement être implanté à une distance comprise entre 4 et 5 m par rapport à la limite du lot lorsque la forme du lot le nécessite. Cet emplacement devra obligatoirement être revêtu en enrobés noirs.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATION ET D'ASSAINISSEMENT

Chaque terrain est desservi par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de Télécommunication et d'assainissement et il est fait obligation à chaque acquéreur de se raccorder sur chacun de ces réseaux en souterrain.

#### ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra prévoir sur son lot et à ses frais une solution compensatoire individuelle permettant d'infiltrer les eaux sur place (cf. annexe).

Afin de permettre le bon fonctionnement du système et tenir compte du coefficient d'infiltration du site, chaque acquéreur réalisera un ou plusieurs massifs de stockage enterrés en brique creuse ou produit similaire permettant le stockage du volume défini (cf. Note de Calculs Eaux Pluviales).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

## ÉVACUATION DES EAUX USÉES

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 usées vers le regard de branchement situé en façade de son lot.

Cote de dalle minimale à respecter :

- lot n° 12, hauteur de dalle  $\geq 13,25$  m minimum.
- lot n° 13, hauteur de dalle  $\geq 13,10$  m minimum.
- lot n° 14, hauteur de dalle  $\geq 13,10$  m minimum.
- lot n° 15, hauteur de dalle  $\geq 12,95$  m minimum.

## ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Application des dispositions du document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application des dispositions du document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager.

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

Sans objet.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour le lotissement, l'emprise au sol globale disponible est de 7.738 m<sup>2</sup> (15.476 x 0,5). Elle sera répartie par le lotisseur entre les lots. A cet effet, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une autorisation d'emprise au sol maximum affectée à son lot. Cette attestation sera annexée à son acte de vente et jointe à la demande de permis de construire.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### Architecture

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires ...

### Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographique originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### Orientation

De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

### Clôtures

Les acquéreurs devront clore les parcelles vendues de la manière suivante :

#### a – Au niveau de l'accès au lot (retour du parking de midi).

Elles devront être réalisées conformément au descriptif ci-après et au schéma joint en annexe :

- muret en parpaing d'une hauteur de 1,50 m doublé de haies vives constituées par des essences locales régulièrement taillées à 2,00 m de hauteur maximum.

Un retour de mur sera à prévoir pour l'emplacement des containers à poubelles dimensionnés selon le schéma joint en annexe ainsi qu'un muret technique englobant les divers coffrets.

La réalisation de ce mur sera à la charge de l'acquéreur qui devra l'enduire de la même teinte que celle de sa construction principale.

#### b – En bordure de voie :

La clôture sera à réaliser par l'acquéreur à ses frais selon les dispositions suivantes :

- mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50 % de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m.
- un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive.
- une haie vive.

Un premier rang de fondation de la clôture sera à poser par les acquéreurs de lot en façade de leur lot, afin de permettre la réalisation des revêtements des trottoirs et placette.

### c – En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing) est interdit.

### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites.
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Il devra être aménagé sur chaque parcelle et par logement, deux emplacements de stationnement minimum dont un parking de midi à réaliser conformément au schéma joint en annexe.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'opération comprend un espace vert central d'un seul tenant représentant 16 % de la surface de l'opération (2.330 m<sup>2</sup> > 15 %, surface exigée par le PLU.).

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

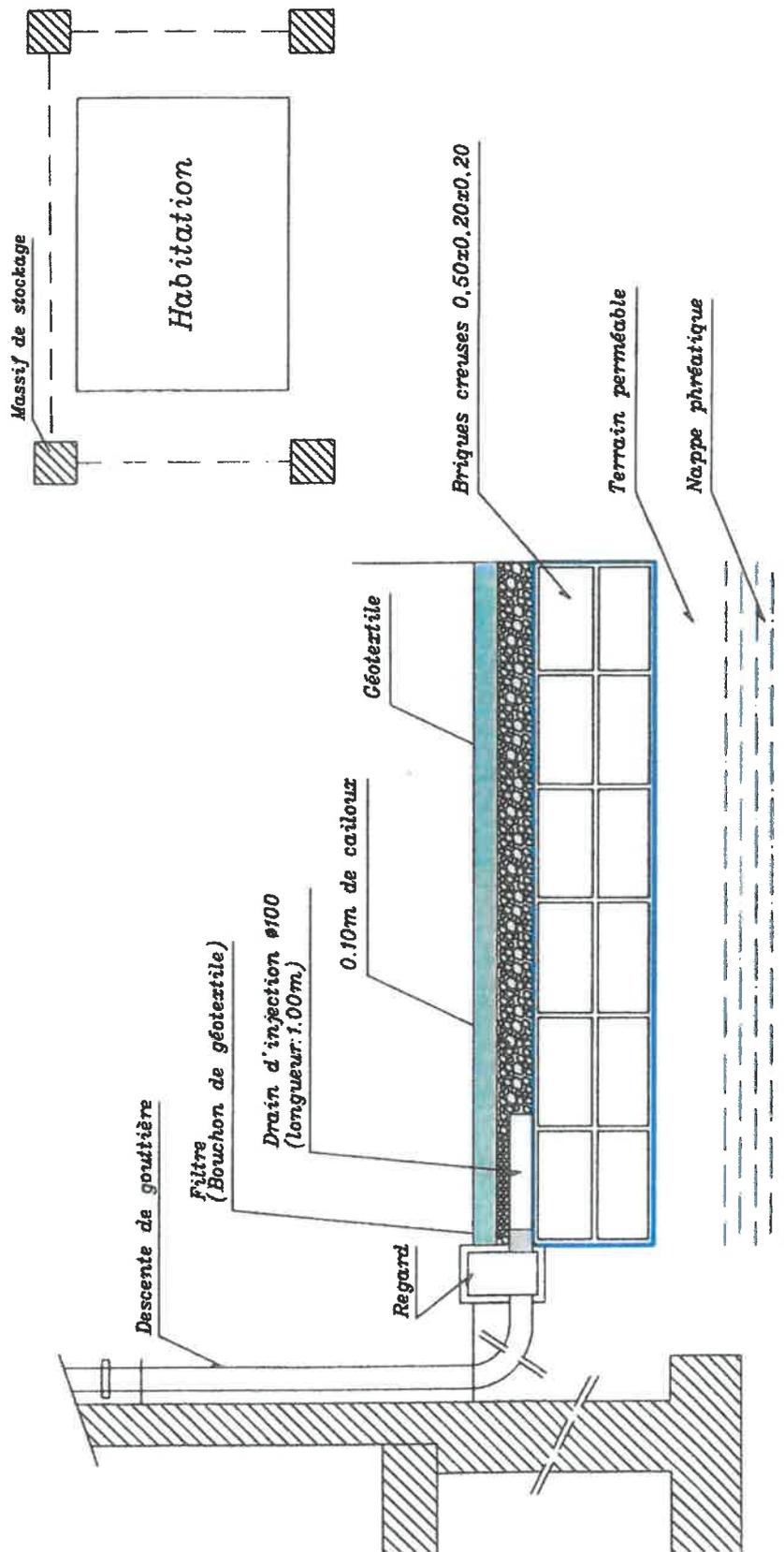
Pour le lotissement la surface de plancher globale disponible est de 3.095 m<sup>2</sup> (15.476 x 0,2).

Elle sera répartie par le lotisseur entre les lots. A cet effet, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de surface de plancher maximum affectée à son lot.

Cette attestation sera annexée à son acte de vente et jointe à la demande de permis de construire.

# Annexe I

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales  
à mettre en place par les acquéreurs



# Commune de SAINT DENIS DE PILE

## Projet de Lotissement " Le Saint Louis "

Annexe au règlement de lotissement et cahier des charges

*Plan de principe des clôtures de façade,  
piliers, murets techniques  
portails à la charge des acquéreurs*

Muret technique  
enduit de la même couleur que  
l'habitation, englobant les coffrets  
Eau, Electricité et boîte aux lettres

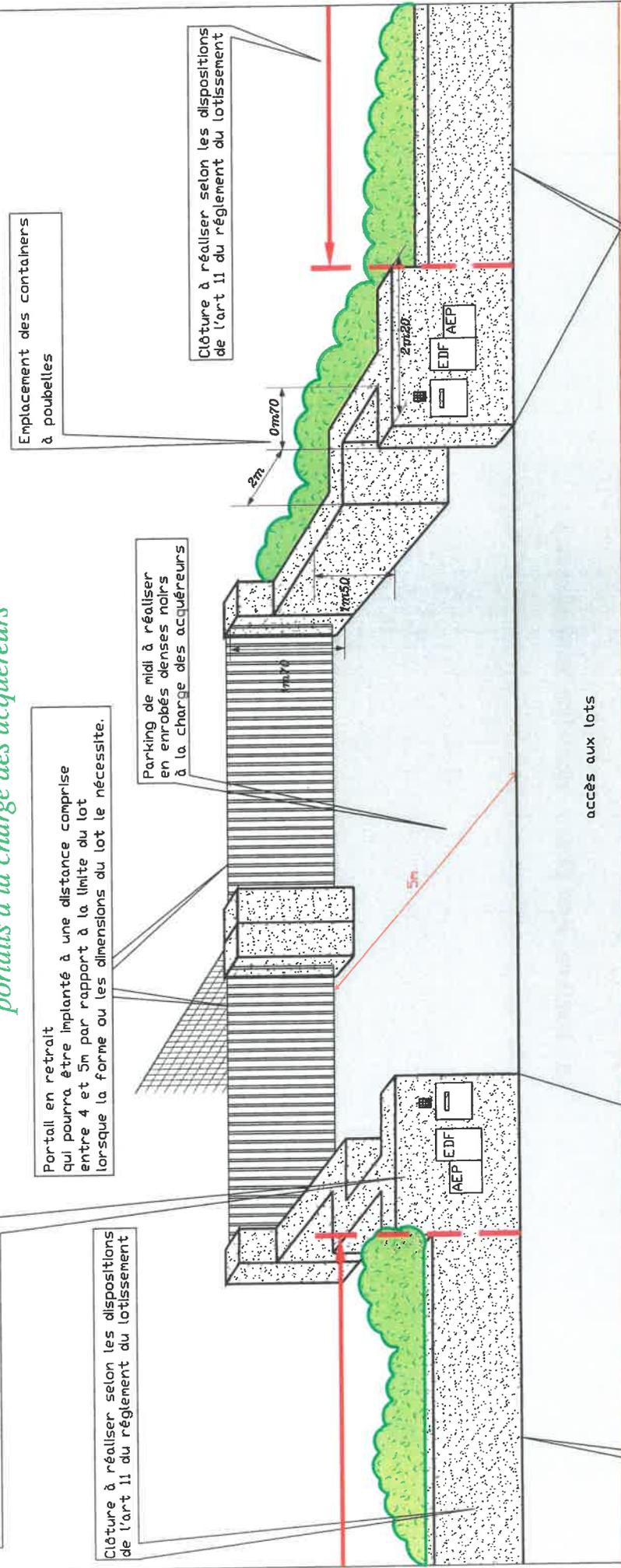
Portail en retrait  
qui pourra être implanté à une distance comprise  
entre 4 et 5m par rapport à la limite du lot  
lorsque la forme ou les dimensions du lot le nécessitent.

Clôture à réaliser selon les dispositions  
de l'art 11 du règlement du lotissement

Parking de midi à réaliser  
en enrobés denses noirs  
à la charge des acquéreurs

Emplacement des containers  
à poubelles

Clôture à réaliser selon les dispositions  
de l'art 11 du règlement du lotissement



accès aux lots

1 rang de fondation obligatoire à la charge des acquéreurs  
pour permettre la réalisation des revêtements des trottoirs et placette

1 rang de fondation obligatoire à la charge des acquéreurs  
pour permettre la réalisation des revêtements des trottoirs et placette