

# COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE

**PA 10-1**

**« ENTREE NORD »**

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**Etabli le 25 Avril 2017**

### **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 SAINT DENIS DE PILE (33910) au lieu-dit "Le Bois", sous les numéros 259, 369, 357, 349, 263, 364, 265, 257p, 254p et 255p de la Section ZW, d'une superficie de 3 ha 96 a 94 ca.

### **2. DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU**

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires au P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager 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 celles du PLU approuvé zone 1AU « entrée nord » dans laquelle est compris ledit lotissement.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

## Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront autorisées pour les lots 1 à 21 :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : 2 (deux ) abris de jardin au maximum par lot, piscine et local technique.
- Les constructions à usage de bureaux (pour l'exercice d'une profession libérale) sous réserve qu'elles soient intégrées dans la construction à usage d'habitation et qu'elles n'en constituent pas la destination principale (moins de 50% de la surface de plancher).
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail. Toutefois, conformément à l'article R151-30 du Code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité et de salubrité, seules seront autorisées les activités artisanales comme les activités de soins de beauté du type ongles, coiffure, esthétique, toilettage animalier, atelier de fabrication (objets utilitaires, bijoux...), etc... sous les réserves suivantes :
  - o qu'elles soient intégrées dans la construction à usage d'habitation et qu'elles n'en constituent pas la destination principale (moins de 50% de la surface de plancher).
  - o qu'elles ne génèrent pas un flux de circulation important, ni des difficultés de stationnement (celui-ci devant impérativement être prévu en dehors du domaine public, sur au moins une place de stationnement supplémentaire aménagé sur le lot).
  - o que ces activités soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne génèrent aucune nuisance de quelque nature que ce soit (sonore, olfactive, trouble à la tranquillité et à l'ordre public...).

Seront autorisées pour les lots 22 à 27 : les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse exclusivement de logements à destination sociale et/ou de foyers logements. Ils seront composés de un ou plusieurs groupes de bâtiments composés de un ou plusieurs logements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont aussi autorisés.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### Article 3. ACCES ET VOIRIE

Pour les lots 1 à 21 : les accès véhicules sur la voie interne du lotissement se feront exclusivement par l'intermédiaire de la zone de retrait de portail obligatoire (parking de midi), le portail devant être implanté à 5 mètres de l'alignement, conformément au plan de composition. Cet espace devra obligatoirement être revêtu de béton balayé de teinte grise.

Pour les lots 22 à 27 : plusieurs accès véhicules par lots sont autorisés, ils seront spécifiés sur les permis de construire correspondant, dans tous les cas ils ne devront occasionner aucune gêne à la circulation publique.

### Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone, d'électricité et d'assainissement sont réalisés sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux sont aménagés sur les différentes parcelles. Les acquéreurs doivent se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

### Article 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les lots 1 à 11 et 13 à 21 :

- Les garages doivent être implantés obligatoirement à 5.00 (cinq) mètres du parking de midi (retrait du portail) soit à 10,00 (dix) mètres de l'alignement de la voie (voir plan de composition).
- La construction principale doit être implantée obligatoirement dans la zone d'implantation des façades des maisons mentionnée au plan de composition. Les annexes des constructions principales (abris de jardin, piscine et local technique) devront obligatoirement être implantées en retrait de la façade de la construction principale. Les clôtures en façade sur voie devront obligatoirement être implantées sur l'alignement de la voie (hors retrait de portail obligatoire)

Pour le lot 12 : les constructions seront implantées à 5,00 (cinq) mètres minimum de l'alignement de la voie. Les clôtures en façade sur voie devront obligatoirement être implantées sur l'alignement de la voie (hors retrait de portail obligatoire).

Pour les lots 22 à 27 : Les constructions à usage d'habitation à destination sociale et/ou de foyers logements seront implantées de manière à ce qu'au moins une des façades ou éléments bâtis (pignon, clôtures, garages...) soit à l'alignement d'au moins une voie.

## Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les limites latérales et pour les limites de fond de parcelle :

Voir plan de composition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles s'appliquent aux annexes à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieures à 10m<sup>2</sup> (dix) et d'une hauteur totale inférieure à 2,50m (deux mètres cinquante)

## Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

## Article 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article 10. HAUTEUR ET CONSTRUCTION

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## Article 11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **Toiture**

- La pente des toitures ne pourra excéder 35%
- 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.

## **Façade**

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit
- De préférence, les façades principales seront orientées au Sud

Pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :

- Pour les lots 1 à 21 : Les enduits extérieurs devront être choisis parmi les références suivantes de marque Weber ou de marque équivalente :
  - 015 : Pierre claire
  - 016 : Ton pierre
  - 202 : Cendré beige foncé
  - 203 : Cendré beige clair
- Pour les lots 22 à 27 : d'autres teintes pourront être autorisée sous réserve que les couleurs dominantes des façades soient claires de style local

## **Clôture – règles générales :**

Les clôtures devront être définies (nature, hauteur, implantation) sur les plans de demande de Permis de construire de la construction principale.

## **Clôture en façade sur rue :**

La clôture devra être implantée sur la limite de propriété, sauf au droit du parking de midi ( retrait de portail) qui devra obligatoirement rester ouvert. La clôture sera constituée de deux types distincts. Pour localiser l'implantation précise entre les deux types de clôtures se référer au plan des clôtures de façades annexés au dossier d'autorisation de Permis d'Aménager.

- Les clôtures de Type 1 : seront constituées soit d'un grillage plastifié de teinte verte d'une hauteur totale de 1,50m soit d'une clôture rigide constituées de panneau de grille d'une hauteur totale de 1,50m. Dans les deux cas la clôture devra obligatoirement être doublée par une haie champêtre d'essences variées ( haie monospécifique à proscrire) .
- Les clôtures de Type 2 : seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un chaperon d'une hauteur totale de 1,50m, dans ce cas le mur bahut devra impérativement être enduit de la même teinte que la construction principale.

Le portail ou portillon ne pourront excéder 1.50m de hauteur, seuls les piliers appartenant aux châssis des portails et portillons pourront avoir une hauteur supérieur à 1.50m, sans être supérieur à 1,90m (si les piliers sont maçonnés, ils devront impérativement être enduits de la même teinte que la construction principale).

## **Clôtures sur limites latérales**

Elles seront constituées :

- Soit par un grillage plastifié ou de grille de teinte verte de hauteur maximal de H=1,80m avec possibilité d'insertion de lattes de bois (de style AQUIWOOD)
- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré sans dépassé une hauteur maximale totale de H=1,80m . Le mur plein devant être obligatoirement

enduit ou peint de la même teinte que l'enduit principal de la construction.

### **Clôture en fond de parcelle**

Elles seront constituées :

- Soit par un grillage plastifié ou de grille de teinte verte de hauteur maximal de H=1,80m avec possibilité d'insertion de lattes de bois (de style AQUIWOOD)
- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré sans dépassé une hauteur maximale totale de H=1,80m . Le mur plein devant être obligatoirement enduit ou peint de la même teinte que l'enduit principal de la construction.
- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de H=1,80m. Le mur devant être obligatoirement enduit ou peint de la même teinte que l'enduit principal de la construction

### **Haies**

Liste des végétaux à proscrire, autoriser ou à privilégier pour la plantation des haies :

Espèces aux feuillages persistants à proscrire : Cyprès, Thuyas, Lauriers Palmes / Cerises.

Plantes aux feuillages persistants autorisées :

Choysia ternata	Oranger du Mexique
Cistus	Ciste
Euonymus	Fusain
Ligustrum	Troène
Osmanthus	Osmanthe
Phillyrea	Filaire
Pittosporum	Pittospore
Viburnum	Viorne

Plantes aux feuillages caducs à privilégier :

Chaenomeles	Cognassier du japon
Corylus	Noisetier
Crataegus	Aubépine
Philadelphus	Seringat
Prunus	Prunelier
Ribes	Groseillier à fleurs
Rubus	Framboisiers

### **Divers**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur les parties communes du lotissement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité publique.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux infrastructures publics ou d'intérêts collectifs.
- Aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, central téléphonique)

### **Article 12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de

stationnement ne sont pas couvertes elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Nombre d'emplacements minimum :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà
- 

NOTA : Dans le cas d'une destination artisanale, comme défini à l'article 2, une place de stationnement supplémentaire sera exigée. Celle-ci se rajoutant au total des emplacements de stationnement minimum de la partie destinée à la construction.

Retrait de portail :

- Pour les lots 1 à 21 : sur chaque lots une zone de retrait obligatoire de portail est prévue. Ces zones auront pour dimension cinq mètres de largeur sur cinq mètres de longueur correspondant à deux stationnements véhicules légers. Les emplacements de ces zones sont fixés par le plan de composition du lotissement. L'accès véhicules du lot devra obligatoirement se réaliser par l'intermédiaire des parkings de midi. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot. Ces places pourront être comptées dans le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour la construction.
- Pour les lots 22 à 27 : il n'y a pas de recul de portail de prévu.

### Article 13. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations.

Les clôtures en façade de rue devront être plantées d'une haie champêtre d'essences variées, Les haies à essence mono spécifique sont à proscrire.

Les clôtures en limites latérales et fond de parcelle pourront être plantées d'une haie champêtre d'essences variées, Les haies à essence mono spécifique sont à proscrire.

Liste des végétaux à proscrire, autoriser ou à privilégier pour la plantation des haies :

Espèces aux feuillages persistants à proscrire : Cyprès, Thuyas, Lauriers Palmes / Cerises.

Plantes aux feuillages persistants autorisées :

Choysia ternata	Oranger du Mexique
Cistus	Ciste
Euonymus	Fusain
Ligustrum	Troène
Osmanthus	Osmanthe
Phillyrea	Filaire
Pittosporum	Pittospore
Viburnum	Viome

Plantes aux feuillages caducs à privilégier :

Chaenomeles	Cognassier du japon
Corylus	Noisetier
Crataegus	Aubépine
Philadelphus	Seringat
Prunus	Prunelier
Ribes	Groseillier à fleurs
Rubus	Framboisiers

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA REPARTITION  
DES SURFACES DE PLANCHERS**

<b>N° de Lot</b>	<b>Superficie prévue</b>	<b>Surface plancher Attribuée en m<sup>2</sup></b>
1	647	150
2	627	150
3	627	150
4	642	150
5	676	150
6	624	150
7	648	150
8	625	150
9	626	150
10	626	150
11	706	150
12	670	150
13	789	150
14	639	150
15	633	150
16	730	150
17	627	150
18	627	150
19	645	150
20	687	150
21	730	150
22	1924	1120
23	2906	1230
24	1058	490
25	1315	550
26	2148	950
27	3304	1500

<b>SURFACE DE PLANCHER TOTAL</b>	<b>8990</b>
--------------------------------------	-------------

## **SECTION IV : SUJETION SPECIALES**

### **Article 15. COHERENCE ARCHITECTURALE**

Pour garantir la cohérence du projet sur le plan architectural, réglementaire et technique, il est vivement suggéré aux porteurs de projets, constructeurs, architectes, pétitionnaires, futurs propriétaires de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE sur le projet.

Dans le cadre de l'instruction, la commune de Saint Denis de Pile consultera ce service pour recueillir son avis quant à la conception et la qualité du projet avant la délivrance de l'autorisation de construire (pour les permis de construire et les déclarations préalables).

### **ARTICLE 16 - 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**  
**20bis, Allée du Champ de Foire**  
**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.