

GIRONDE HABITAT
130, Avenue de la Jallère
-33000- BORDEAUX-LAC
Tél : 05-56-11-90-87
Fax : 05-56-11-90-98

Département de La Gironde
Commune de ST-DENIS DE PILE
"Le Barail des Jais"
Section XD

LOTISSEMENT

"LE BARAIL DES JAIS"

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE N°IV

Dressé par :

Jean-Pierre LAVILLE
Géomètre-Expert dplg
Coordonnateur de Sécurité Niveau 3
3, rue Jean Jaurès
- 33 230- COUTRAS
Tél : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

Pierre CARCENAC de TORNE
Architecte Paysagiste dplg
"La Pourcale"
-24100- BERGERAC
Tél : 05-53-57-26-48 Fax : 05-53-57-35-05



Date	Dossier	Calque
Décembre 1999	7142-07-99	
Modifié le		
Modifié le		

Commune de SAINT-DENIS DE PILE

Lotissement : "Le Barail des Jays"

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le Règlement du Lotissement "Le Barail des Jays" reprend les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SAINT-DENIS DE PILE.

La superficie totale lotie est de 96 940 m².

La superficie hors oeuvre nette constructible sur l'ensemble du programme est de 48 470m².

Ces dispositions sont ici précisées, comme suit :

Caractère de la zone NA

La zone NA est une zone insuffisamment équipée, destinée à satisfaire les besoins d'extension organisée de l'habitat. Elle est ouverte à l'urbanisation mais, d'une manière générale, les opérations d'aménagement et les constructions ne seront admises que si les équipements généraux d'infrastructure permettent de les accepter et si elles sont compatibles avec les principes d'organisation d'ensemble de la zone indiqués par le POS.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

1. Sont notamment admis sous conditions :

- la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date de l'approbation du POS,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration.

2 - D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous les conditions suivantes :

- que les équipements généraux d'infrastructures (voirie, assainissement, eau potable et défense incendie) soient en mesure de les accepter,
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux divers publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
- que les occupations ou utilisations soient compatibles avec le schéma de secteur de la zone lorsqu'il en existe un ou sinon qu'elles justifient de leur intégration satisfaisante au tissu existant, sans compromettre l'urbanisation future des terrains restants dans la zone,
- que les constructions nouvelles concernées par les zones de contraintes de bruit respectent les dispositions réglementaires en vigueur, relatives à l'isolement acoustique.

Article NA 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les constructions individuelles isolées de toute nature, sauf si elles répondent aux conditions énoncées à l'article 1,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles,
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles strictement nécessaires au fonctionnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes, le caravanning, le camping,
- les lotissements à usage d'activité industrielle,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement des infrastructures et à l'implantation des constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucun accès direct de parcelle ne sera admis sur les voies à grande circulation (RD674).

Les points d'intersection à créer avec la RD674 sont indiqués au document graphique, selon une localisation qui peut être adaptée en fonction des études techniques.

Le tracé de maillage indicatif des voies structurantes de la zone est figuré au document graphique. Il devra organiser la desserte interne de la zone, si besoin avec les adaptations liées au site ou au programme de l'opération.

D'autres voies secondaires non indiquées au document graphique peuvent être réalisées, mais elles ne pourront pas avoir des intersections avec la RD674, en dehors de celles indiquées au document graphique.

La position, la géométrie et le fonctionnement des carrefours avec la RD674 devront respecter les prescriptions de sécurité définies par les services gestionnaires de ces grands axes.

En section courante, les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- chaussée : largeur minimale de 5 m,
- plate-forme : emprise minimale de 8 m.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 m. Une aire de retournement doit être prévue pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de capacités suffisantes et compatibles avec l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes dans les conditions définies au présent alinéa et équipées d'un dispositif anti-retour dans les cas et conditions fixés par la réglementation en vigueur (cf Annexes Sanitaires).

2. Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions indiquées au premier alinéa du présent article et répondant aux exigences de la réglementation en vigueur (cf Annexes Sanitaires).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, dans les conditions définies par la réglementation en vigueur (cf Annexes Sanitaires) et dans la mesure où la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Il doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Pour tout projet de lotissement, autorisé avec assainissement individuel, il sera demandé à l'intérieur de cette opération, un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public.

Les eaux et matières usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, les fossés et les cours d'eau, sauf si elles sont préalablement traitées en respectant les réglementations sanitaires en vigueur.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin de rétention, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales.

4. Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

- Lorsque les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, la taille minimale des terrains est fixée à :
 - 250 m² dans le cas de programmes de maisons individuelles groupées à usage locatif;
 - 500 m² dans les autres cas.
- Lorsque les constructions sont admises avec un dispositif d'assainissement individuel, la taille minimale des terrains devra être conforme aux prescriptions définies par l'annexe sanitaire du POS et sera d'au moins 800 m².

Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Les distances minimales de recul sont fixées comme suit :
 - 15 m au moins de l'axe des routes départementales, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement,
 - 10 m au moins par rapport à l'axe des autres voies, avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Une autre implantation ne peut être admise ou imposée que si elle est justifiée par des considérations techniques, ou de sécurité ou de nuisances.

2. Les modalités d'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme sont précisées comme suit :
 - En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions nouvelles sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes RD674 et RD910 classées à grande circulation,
 - Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux terrains reconnus (compte tenu de l'environnement urbain général) comme étant dans les parties actuellement urbanisées,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux réseaux, ouvrages ou bâtiments d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions nouvelles seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m. Toutefois, les constructions d'activités ne seront pas autorisées en limite séparative d'habitat.~~

Cet article est complété comme suit :

Pour les lots 34 à 42 et 46 à 50, les dispositions du plan de composition devront être respectées.

Cas d'Abolissement :

Dans le cas d'achat de deux ou plusieurs lots contigus, il ne sera plus tenu compte des limites entre les lots concernés, pour l'implantation des bâtiments.

Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article NA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

Article NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m mesurés à l'égout du toit et ne peut comporter plus de 3 niveaux superposés hors sol (R+2).

Article NA 11 - Aspect extérieur

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 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 m.

Cet article est complété comme suit :

Edification des clôtures :

Les portails seront implantés en retrait d'au moins 2m 50 de la limite de propriété.

Article NA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu une place minimum par logement, ou par tranche de 80 m² de construction pour tous les autres usages.

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de construction, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

Dans les lotissements, les groupes d'habitations et les opérations d'habitat collectif, les espaces libres aménagés en espaces verts ou en aires de jeux doivent représenter au moins 10 % de la superficie de l'opération.

Ces espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Par ailleurs, les parcs de stationnement à l'air libre devront être plantés d'arbres de haute tige ou délimités par des haies.

Cet article est complété comme suit :

Le traitement paysagé des jardins privatifs devra être soigné. Dans la mesure du possible, la végétation existante sera préservée.

Les parties de terrain privées, résultant des retraits par rapport à l'alignement, devront être traitées en jardin d'agrément.

Les haies arbustives seront d'essences mélangées avec un minimum de trois essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS maximal est fixé comme suit :

- habitat collectif : COS maximal égal à 0,8,
- autres cas : COS maximal égal à 0,5.

Article NA 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Département de la GIRONDE

ARRIVÉE

- 3 JUIN 2002

**DIRECTION
INVESTISSEMENT**

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

LOTISSEMENT du " Barail des Jais"

GIRONDE HABITAT OPAC

130, Avenue de la Jallère

-33 000- BORDEAUX-LAC

MODIFICATIF

à l'Arrêté Préfectoral portant autorisation de lotir, référencé

LT n° 393 00 C 3001 en date du 25 Octobre 2000.

Dressé par Mr LAVILLE Jean-Pierre

Géomètre-Expert dplg

3 rue Jean Jaurès

BP 3

-33 230- COUTRAS

Tél : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

-I- VOIRIE :

I-1) Voirie située au droit des lots 16 à 22 :

Il était prévu que cette voie soit prolongée, aux frais de la Commune, sur le territoire communal, pour rejoindre une voie devant être réalisée par l'Association Foncière de Remembrement. L'Appel d'offres lancé par cette dernière, ayant été infructueux, les travaux devront être différés.

De ce fait, il est proposé par la Commune de réaliser, au nord du débouché de la voirie du lotissement, une raquette de retournement temporaire, constituée d'un support en calcaire revêtu d'un enrobé mince.

I-2) Voirie située au droit des lots 33 à 44 :

Cette partie de voirie a été translatée vers l'est, ceci afin de dégager à l'ouest des lots 34 à 41, une bande de terrain longeant le collecteur d'eaux pluviales existant.

Cette bande de terrain permettra le passage d'engins mécaniques qui serviront à entretenir ce collecteur.

I-3) Voirie située au droit des lots 50 et 51:

Les parties réservées pour créer une aire de retournement, situées à l'est des lots 50 et 51, sont supprimées, car l'Arrêté Préfectoral portant autorisation de lotir "Le Barail des Jais- Extension", référencé LT 393 C 3001, en date du 27 Avril 2001, permet de faire rejoindre cette voie, directement, à celle réalisée à partir du lot 1.



-II- RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT :

Article NA-7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Le 1er paragraphe est remplacé par le texte suivant :

* soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3m,

* soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3m par rapport à ces limites,

-III- L'ENSEMBLE DES AUTRES PRESCRIPTIONS ANNEXÉES A L'ARRETE PRÉFECTORAL EST INCHANGÉ.

Le 15 Mai 2002