

MAITRE D'OUVRAGE

M. SEVERINI David
6 rue Malvezin
33 200 BORDEAUX

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
en date du 22 10 8 105



Le Maire

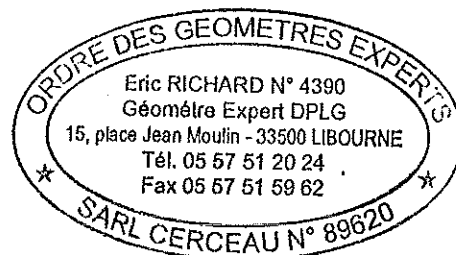
P.O.
L. H. J. Pinet
Pierre CHAUX

LOTISSEMENT LES JARDINS DE PINAUD

Commune de SAINT DENIS DE PILE

Règlement du lotissement

- PIECE n°1.04 -



SARL CERCEAU

Cabinet de Géomètre-Expert

15 Place Jean Moulin

33 500 – LIBOURNE

TEL : 05 57 51 20 24 – FAX : 05 57 51 59 62

Règlement du lotissement « Les Jardins de Pinaud »

Il ne s'applique qu'aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement divisé en 12 lots à bâtir.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé « LES JARDINS DE PINAUD » situé sur la commune de SAINT DENIS DE PILE en Gironde, tel que le périmètre en est défini sur le plan Topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le lotissement est cadastré avant division section ZS n° 20 et 21p pour une contenance de 15 542 m².

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

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

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

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume. Les autres règles de la zone s'appliquent.

1. Ne sont admis, sous conditions, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la restauration, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date de l'approbation du POS,
- les annexes des bâtiments existants, même en dehors de tout plan d'aménagement d'ensemble, dès lors que ces annexes sont strictement nécessaires aux activités professionnelles existantes dans la zone NA ou les zones contiguës lorsque l'unité foncière se trouve à cheval sur plusieurs zones :
- les lotissements et dans ces lotissements les annexes et extensions des constructions existantes
- les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs ou d'activités de commerce ou de service 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 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 et notamment :

- les constructions individuelles isolées de toute nature, sauf si elles répondent aux conditions énoncées à l'article 1,
- Les groupements d'habitations
- 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 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.

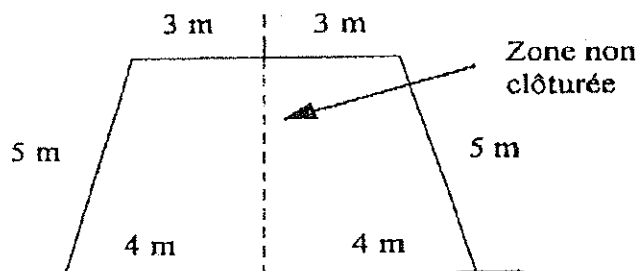
En section courante, les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

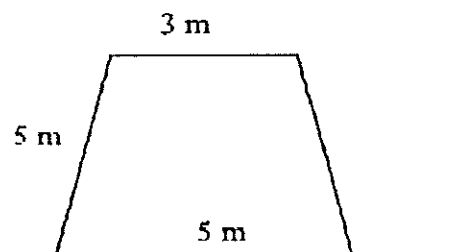
Toutefois, ces dimensions pourront être réduites, si elles sont justifiées, dans le cas d'un parti d'aménagement d'ensemble cohérent, défini en accord avec la commune.

Les accès aux lots, situés sur le lot (parking de midi), seront marqués par un parking de midi de 3 mètres de large et 5 mètres de profondeur comme indiqué sur le schéma de principe ci-contre :

Cas d'entrées jumelées



Cas d'une entrée simple



La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 m, sauf dans le cas d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou d'un phasage provisoire. Une aire de retournement doit être prévue pour permettre aux véhicules de secours ou de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Pour la zone NA de Champ des Genets - Pinaud, le schéma de secteur indiqué au document graphique comporte :

- d'une part, une liaison transversale à créer pour désenclaver le cœur d'îlot,
- et, d'autre part, un accès commun de zone à prévoir pour assurer une desserte sécurisée avec le carrefour prévu par le Département sur la RD 674 (emplacement réservé n°18).

Article 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 qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et équipée d'un dispositif anti-retour d'eau 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).

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, ...) 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 5 - Caractéristiques des terrains

Lorsque les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, la taille minimale des terrains est fixée à 900 m².

Article 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 :
 - 35 mètres des routes classées à grande circulation (RD 910 et RD 674)

- 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.

Les constructions devront être comprises dans les zones aedificandi définies dans le plan de composition. Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées conformément au plan de composition.

Les constructions annexes à l'habitation, non accolées à l'habitation, devront impérativement être implantées en fond de lot, soit sur deux limites séparatives formant un angle du lot, soit sur la limite du fond du lot et à 3 mètres au moins de la limite latérale.

Pour les constructions en limite séparative, le bâtiment est implanté, en tout point de façade, exactement sur la limite, sans débord de toiture.

Les piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation seront implantés à 3 mètres au moins

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

La distance entre deux bâtiments non accolés sera au minimum de 4 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

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

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 3.50 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Article 11 - Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements ou 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.

Les clôtures

L'édification des clôtures peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect.

En façade sur voie, les clôtures devront être obligatoirement être constituées d'un mur de 0m80. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

La hauteur des clôtures pleines n'excèdera pas 0,80 mètre. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres.

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.

Murs (constructions ou murs de clôture)

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit 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 conforme 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 et après accord préalable avec la Commune.

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Couleurs

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : Couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert sont interdites.

- mur de clôture : en accord avec la couleur 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.

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

Il doit être prévu :

- 2 places minimum par logement.
- 1 place minimum par tranche de 80 m² de construction pour tous les autres usages.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Dans le présent lotissement, les espaces libres communs aménagés en espace vert représentent plus de 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS maximal est fixé à 0.5.

Ainsi, la Surface Hors Œuvre Nette du lotissement est fixée à 6 000 m² soit 500 m² par lot. Cependant, d'autres répartitions pourront être faites par le lotisseur.

Article 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Non autorisé.