

Projet de lotissement "Le hameau de la bergère"

Lieu-dit "Bergère"
33760 BAIGNEAUX

Cadastre Section C numéros 28p,38, 39, 901, 903 et 905

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	03/01/2022	Première édition.
B	ET	03/02/2022	Substitution.
C			
D			

Dossier n°211224
Décembre 2021

Suivi par CC-ET-MHD
Responsable XDG

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



TERRAINS DU SUD
15, Route de Canteloup - RN 89
33750 BEYCHAC et CAILLAU
Tél. : 05-56-06-31-92

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Le hameau de la bergère », situé sur la commune de BAIGNEAUX.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le Règlement National d'Urbanisme.

Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le cabinet ABAC GEO AQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application du Règlement National d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager, complété ci-dessous.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots sont réservés exclusivement à la construction à usage d'habitation ou constructions mixtes habitations/professions libérales. Dans ce deuxième cas, le stationnement inhérent à l'activité professionnelle devra être réalisé à l'intérieur du lot.

Une seule construction principale sera autorisée par lot

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. La position des accès figure sur le plan de composition annexé au présent dossier.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et réguler les eaux générées par l'imperméabilisation et limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes I et II et devra être jointe au dossier de permis de construire

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

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

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Le lotissement ne sera pas desservi par un réseau public de collecte des eaux usées (inexistant sur la voie publique). Les constructions devront en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...). Ces installations individuelles de traitement des eaux domestiques sont à la charge des acquéreurs de lots et devront respecter les dispositions réglementaires.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, ENEDIS ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en télécommunication se feront obligatoirement par voie souterraine.

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

Les constructions, annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

Un recul minimum de 5m sera obligatoirement à respecter depuis les façades de lot limitrophes à la voie interne ou emprises communes.

En outre, les constructions nouvelles du lot 1 devront être implantées à une distance minimale allant de 10 à 15 m de l'axe de la voie communale n°107, et celles des lots 2 et 3 à une distance minimale de 15 m de l'axe de cette même voie.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4- annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions y compris les annexes seront obligatoirement de plain-pied avec une hauteur totale maximum de 6m au faîtage.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au RNU.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Volumes – Toitures - Façades - Matériaux

Les constructions seront de forme simple (plans orthogonaux, rectangulaire ou en « T » ou en « L » angle à 90°). Les toitures des constructions et annexe seront obligatoirement à pentes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de « ton vieilli » type romanes. Les tuiles grises ou noires sont interdites.

Les menuiseries devront être blanches ou grises quel que soit le matériau.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, ou bois) ou traditionnels sont proscrits.

Les enduits seront en finition gratté. Les couleurs employées en enduit ou en peinture seront de teintes claires, sable, beige, blanc ou blanc cassé.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visible depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

Portails - Portillon

Le portail, s'il y a lieu, sera implanté à l'alignement pour les lots 2 à 8. Le lot 1 devra planter son portail selon un retrait de 2m minimum tel que figuré sur le plan PA4b.

Le portail et le portillon resteront à la charge de l'acquéreur. Ils devront respecter une hauteur maximum de 1.60m en accord avec le gabarit de hauteur de la clôture de façade et seront positionnés dans la continuité de celle-ci. Ils pourront être de type coulissant ou battant, de préférence de teinte sombre et seront traités sobrement.

Clôtures

Elles devront être **réalisées par les acquéreurs des lots** de la manière suivante :

- *en façade de lot donnant sur les emprises de voie privée ou publique et sur toute la limite périmétrique sud du lotissement*, les clôtures seront constituées d'un soubassement de 2 rangs de parpaings revêtu de la même teinte que la façade principale, surmonté d'un grillage rigide soudé de couleur verte foncé, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur.
- *en limites séparatives*, les clôtures seront constituées d'un grillage souple de couleur verte d'une hauteur de 1m60.

Toutes les clôtures pourront être doublées de haie variée selon les essences locales listées ci-après.

Les lots 1 et 2 devront obligatoirement planter 2 arbres de Haute-tige minimum le long de leur limite avec la voie communale. Le lot 3 devra obligatoirement planter 1 arbre de Haute-tige le long de la limite avec la voie communale.

Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées, de la même manière, les Bambou, Cupressus et Thuya sont strictement interdites.

Plantation

Les végétaux plantés par les acquéreurs seront choisis parmi les essences suivantes :

				LES ARBRES 1. Erable champêtre - MD 2. Orme champêtre - GD 3. Sorbier des oiseaux-MD 4. Charme fastigié - GD
				LES ARBUSTES 4. Viorne 5. Noisetier 6. Cornouiller (hiver) 7. Sureau noir 8. Aubépine 9. Fusain d'Europe
		PD = Petit développement MD = Moyen développement GD = Grand développement		

Essences d'arbres supplémentaires : Chêne pédonculé, Charme commun, Frêne, Arbre fruitier.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être créé 2 places de stationnement minimum par logement. Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places extérieures d'une dimension totale de 5mx5m.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2 000 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70. Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m2)	Surface active du projet (m2)	Volume d'eau à stocker (m3)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m3)
100	90	4,95	0,030	2 x 2,5 x 2.5 x 0,60	5,25
110	99	5,45	0,033	2 x 3,0 x 2.5 x 0,60	6,30
120	108	5,94	0,036	2 x 3,0 x 2.5 x 0,60	6,30
130	117	6,44	0,039	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
140	126	6,93	0,042	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
150	135	7,43	0,045	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
160	144	7,92	0,048	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	8,82
170	153	8,42	0,051	2 x 3,5 x 3,0 x 0,60	8,82
180	162	8,91	0,054	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	10,29
190	171	9,41	0,057	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	10,29
200	180	9,90	0,060	2 x 3,5 x 3,5 x 0,60	10,29
210	189	10,40	0,063	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	11,76
220	198	10,89	0,066	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	11,76
230	207	11,39	0,069	2 x 4,0 x 3,5 x 0,60	11,76
240	216	11,88	0,072	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
250	225	12,38	0,075	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
260	234	12,88	0,078	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
270	243	13,37	0,081	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
280	252	13,87	0,084	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	15,12
290	261	14,36	0,087	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	15,12
300	270	14,86	0,090	2 x 4,5 x 4,0 x 0,60	15,12

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade, avec une pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Annexe

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

