

COMMUNE DE MONTUSSAN

Lotissement

PA 10

« Le Hameau de Jolibert »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Etabli le 10 Mai 2021

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. L'instruction des permis de construire des lots devront s'effectuer sur les terrains issues de la division (lot par lot).

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 MONTUSSAN (33450) Route d'Orton, sous les numéros 483 et 2037p de la Section C, d'une superficie de 00 ha 66 a 32 ca.

2. DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires au P.L.U. 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 celle du PLU approuvé zone C dans laquelle est comprise 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 UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront autorisées pour tous les lots : les constructions à usage d'habitation. 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).

Cas particulier du lot 05 : Le lot 05 est destiné à recevoir trois constructions à destination sociale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de jardins, les piscines non couvertes sont aussi autorisés

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

Article 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès véhicules sur la voie interne du lotissement se feront exclusivement par l'intermédiaire des accès voirie prévus à cet effet. Emplacement : voir plan de composition.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone, d'électricité, d'eaux pluviales et d'eaux usées 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

6.1 - Les constructions seront implantées à 5,00m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Emplacement : voir plan de composition.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Pour les limites latérales : Les constructions peuvent s'implanter en ordre semi-continu ou discontinu. Dans le cas de l'ordre semi-continu les constructions doivent s'implanter la limite séparative référencée sur le plan de composition (hachurage rouge). La distance de recul minimal par rapport à l'autre limite sera alors égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,00m . Dans le cas de l'ordre discontinu les constructions devront s'implanter des limites latérales à une distance minimale égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,00m.

7.2 - Pour les limites en fond de parcelle : les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3,00m .

7.3 - Les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,70m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage.

7.4 – Implantation des piscines : Le rebord du bassin doit être implanté à 3,00m minimum de toute limite de propriété.

7.5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Article 9. EMPRISE AU SOL

9.1 – Voir tableau de répartition de l'emprise au sol.

Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus..

10.2 – Le nombre de niveau des constructions est limité à 1 (rez-de-chaussée), la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 4,00m à l'égout du toit et 7,00m mesurée au faîtage.

10.3 – La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,70m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Article 11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Principe Général

11.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 – Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité du paysage.

11.3 – Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architecturaux d'emprunts étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Toitures

11.4 – Si une toiture est en pente, la couverture sera à deux versants minimum avec des pentes compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%. Les toitures terrasse sont admises.

11.5 – Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie.

11.6 – l'utilisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Murs - façades

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

11.8 – Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin de règlement du PLU de la commune.

Clôtures sur la voie interne du lotissement

11.9 – Pour les lots 01 à 04 et 06 à 11 : La clôture sur la voie nouvelle sera posée par l'aménageur. Elle sera constituée d'un muret de 0.20m de haut surmonté de barreaudage métallique du type correspondant à l'illustration sur la plan de composition. Ce barreaudage aura une hauteur de 1.20m.

11.10 – Pour le lot 05 : La clôture sur la voie nouvelle éventuelle aura les mêmes caractéristiques que les clôtures donnant sur la rue d'Orton (paragraphe ci-dessous).

Clôtures sur la route d'Orton

11.10 – Les clôtures en façades de la route d'Oron sera constituée soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.
- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximales de cette clôture ne devra pas excéder 1,50m.

Clôtures sur limite séparatives

11.11 – la hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

11.12 – Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

11.13 – Pour les lots 01 à 04 et 06 à 11 : Les portails devront être posés avec un recul de 5,00m par rapport à l'alignement de la voie, dans l'alignement immédiat du parking de midi réalisé par l'aménageur.

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.

Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur les lots.

Nombre d'emplacements :

- habitation : deux places de stationnement par logement.
- logements à destination sociale : une place de stationnement par logement.
- Bureau: une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.

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

13.1 - L'opération doit comprendre au moins 20% d'espace vert, soit 1327m².

Cette surface sera répartie sur chaque lots conformément au tableau annexé au présent dossier (PA 29).

13.2 – Un Arbre Haute tige par tranche de 100m² d'espace vert devra être planté.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition de la surface de plancher.

SECTION IV : SUJETIONS SPECIALES

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Pour l'entretien des espaces verts et plantations, qu'ils soient public ou privés, l'utilisation de produits phytosanitaires est formellement interdite.

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
25 Cours Georges Clémenceau
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
TEL : 05.57.94.03.44

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.