

Le Bois de Jeanton

Chemin de Jeanton
33210 PREIGNAC

Cadastre Section B numéros 52, 53, 54 et 55

Modificatif n°1 du PA 033 337 21 P 0001

PRO
PRO
PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	CC	27/05/21	Première édition.
B	ET	20/09/21	Modification art. 3-6-7.
C			
D			

Dossier n°210410
Mai 2021

Suivi par CCL
Responsable JMN

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



SGE FONCIERE AMENAGEMENT
10 Avenue de l'église romane
33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

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.

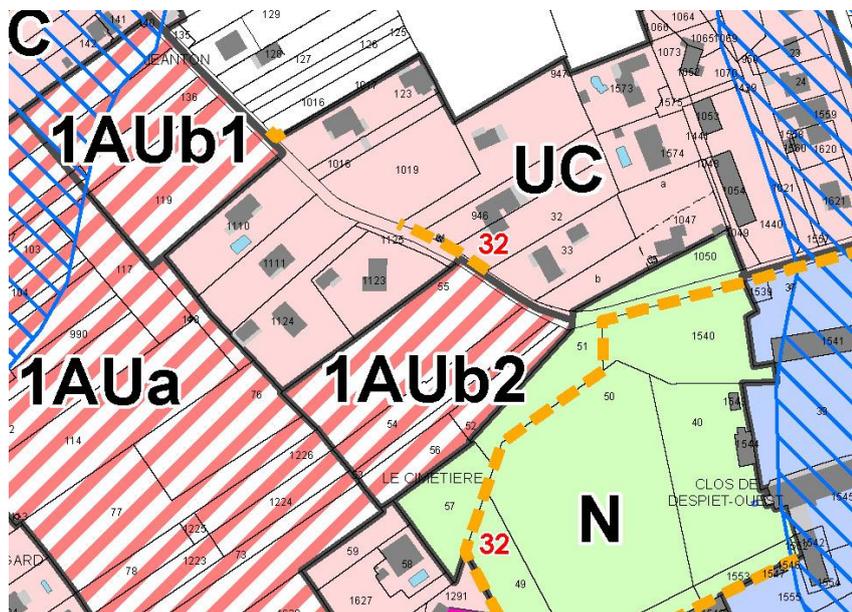
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

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 Bois de Jeanton », situé sur la commune de Preignac.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme - zone 1AUb2 – Zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public.



Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le cabinet ABAC GEOAQUITAINE 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 du PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'aménager, zone 1AUb2 (cf annexe), complété de la manière suivante :

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement. Sur ces mêmes lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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. Leur position est imposée pour les lots 2 à 11. Pour les lots 1 et 12, la position de l'accès sera adaptée selon l'implantation de la construction, en accord avec le lotisseur.

Les portes de garage seront placées et conçues dans le prolongement de l'accès selon le recul imposé sur le plan des zones de constructibilités et implantation (PA4c) joint au dossier, aucun garage n'étant autorisé à l'alignement.

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

Les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire individuelle permettant d'infiltrer sur site les eaux générées par l'imperméabilisation de leur parcelle, en fonction des capacités d'infiltration du sol.

Ces ouvrages, seront réalisés selon le dimensionnement précisé en annexe.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET FRANCE TELECOM

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

ARTICLES 6 et 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction principale devra impérativement être implantée à l'intérieur de la zone aedificandi telle qu'elle figure au Plan des zones de constructibilités et implantations PA.4c annexé.

La façade de la construction principale sera obligatoirement en retrait par rapport à l'alignement selon le recul mentionné sur le plan PA.4c annexé. Ce recul devra obligatoirement être végétalisé selon les essences préconisées à l'article 11.

Le sens de faitage de la construction principale sera implanté conformément au plan PA4b. La construction principale sera obligatoirement implantée en semi-continuité sur la limite séparative latérale mentionnée sur le plan PA.4c, excepté pour les lots 1 et 12 implantés en discontinuité. En conséquence un faitage secondaire implanté parallèlement à la limite séparative sera admis. Dans ce cas, la forme en L devra être de longueur inférieure à la longueur de la façade principale avec un rapport de 2/3 maximum de la longueur de la façade principale.

En cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative latérale, un retrait de 3m minimum sera à respecter.

La profondeur de la zone constructible de la construction principale est définie depuis l'alignement selon une profondeur mentionnée sur le plan PA.4c annexé pour les lots 7 à 12. Les lots 1 à 6 respecteront le recul mentionné sur le plan PA.4c

Les garages seront obligatoirement implantés à l'intérieur de la zone aedificandi dédiée (PA.4c) et devront s'implanter en respectant un retrait entre 1m et 2m par rapport à la façade de la construction principale, excepté pour les lots 1 et 12. Ils seront obligatoirement implantés en semi-continuité sur la limite séparative latérale dans le prolongement de l'accès au lot, ou en discontinuité pour les lots 1 et 12.

La piscine sera obligatoirement implantée à l'arrière de la construction principale et devra respecter un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives latérales.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction principale sera obligatoirement de type R+1 avec une hauteur à l'égout du toit ne devant pas excéder 6m.

La hauteur du garage et des annexes ne devra pas excéder 3m à l'égout du toit.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au PLU en vigueur.

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 devront 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

Les constructions seront de forme simple. Les toitures des constructions principales seront obligatoirement à pentes (deux pentes pour la construction principale). Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle., les tuiles de teintes gris ou noir étant interdites.

Les débords de toiture sont autorisés et mesureront 50 cm de profondeur au maximum.

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.

Matériaux

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 bardages bois sont interdits.

Les enduits seront en finition gratté. Les couleurs employées seront claires, dans une gamme de ton pierre naturelle, ocre jaune, beige.

Menuiseries

Les menuiseries seront de couleur claire : blanche, gris clair à moyen. Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs en harmonie avec les menuiseries. Les portes d'entrée et de garage pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Végétation - Clôtures

Dans la marge de recul obligatoire, imposée entre la façade de la construction principale et l'alignement du lot, les jardins privés seront obligatoirement clôturés en retrait dans le prolongement du bâti. Ces jardins seront obligatoirement végétalisés par les acquéreurs selon le plan de composition (PA4a). En conséquence, ils seront

soit enherbés, soit enherbés et plantés d'arbres de Petit et/ou Moyen développement, tels qu'implantés sur le plan.

Les plantations à réaliser dans la bande de recul de la construction, pourront être choisies parmi les essences ci-dessous :



La clôture en façade, sera réalisée par les acquéreurs de la manière suivante :

- Grillage rigide de couleur verte de hauteur maximale de 1m50, doublée d'une haie plurispécifique.



Référence grillage rigide vert

- En limite séparative, les clôtures seront constituées de grillage souple de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé obligatoirement d'une haie à essences variées obligatoirement implantée à minima le long des limites séparatives latérales telle que représentée sur le plan de composition (PA4a). Cette haie pourra être composée au minimum de 3 essences différentes, les haies monospécifiques étant interdites. Les essences de haies seront choisies parmi les végétaux ci-dessous.

■ Au fond des lots 1 à 6, sur le limite Nord de l'opération, et à 2m de distance minimum de la limite de fond de parcelle, des arbres de Hautes-Tiges (tronc de 1m75 à 2m de haut minimum) seront à planter par les acquéreurs. Les essences de haies et d'arbres seront choisies parmi les végétaux ci-dessous.



LES ARBRES

1. Erable champêtre - MD
2. Orme champêtre - GD
3. Sorbier des oiseaux-MD
4. Arbres fruitiers (Pommier, Cerisier, Abricotier)-PD

LES ARBUSTES

5. Viorne (P)
6. Abelia (P)
7. Cornouiller
8. Seringat
9. Pittosporum (P)
10. Sureau
11. Charme (P)

PD = Petit développement
 MD = Moyen développement
 GD = Grand développement

(P) = Persistant

Pour les lots 9, 10 à 12, un portillon pourra être installé sur la clôture de fond de parcelle (cf PA4b) permettant d'accéder à leur propriété depuis l'espace vert commun situé au Sud-Est. Le portillon devra respecter la référence ci-dessous et aura une hauteur de 1m50 identique à celle de la clôture en grillage souple.



Référence portillon

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot, 1 place de stationnement minimum. Cette place sera obligatoirement réalisée sous forme de garage tel qu'implanté sur le plan (PA4-c).

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 3000 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 stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leur parcelle avant de s'infiltrer sur place.

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.

La méthode de calculs est la même que celle utilisée précédemment. Pour des surfaces supérieures ou égales à 70 m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique nbre x L x l x h	Volume d'eau stocké (m ³)
70	63	1,99	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
80	72	2,37	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
90	81	2,78	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
100	90	3,19	0,128	2 x 2,0 x 2,0 x 0,60	3,36
110	99	3,38	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
120	108	3,79	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
130	117	4,20	0,160	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
140	126	4,38	0,192	2 x 2,4 x 2,5 x 0,60	5,04
150	135	4,79	0,192	2 x 2,4 x 2,5 x 0,60	5,04
160	144	4,86	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
170	153	5,27	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
180	162	5,68	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
190	171	6,09	0,240	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,30
200	180	6,16	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
210	189	6,57	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
220	198	6,98	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
230	207	7,39	0,288	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
240	216	7,46	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
250	225	7,87	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
260	234	8,28	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
270	243	8,69	0,336	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
280	252	8,78	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
290	261	9,19	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00
300	270	9,60	0,381	2 x 3,4 x 3,5 x 0,60	10,00

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.

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

Annexe I

