

" La lisière des Chênes "

Avenue du Grand Logis
17570 LES MATHES

Section C numéros 659 et 660

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	15/03/2022	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°220113
Janvier 2022

Suivi par CC/ET/MHD
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 « La lisière des Chênes », situé sur la commune des Mathes.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le Règlement national d'urbanisme (Articles R 111-1 à R111-53 du Code de l'Urbanisme)

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 divisée.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application du Règlement National d'Urbanisme (Articles R 111-1 à R 111-53 du Code de l'Urbanisme), complétées de la manière suivante :

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.

ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie nouvelle du lotissement.
Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie du lotissement.
Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de cette voie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et infiltrer in-situ les eaux générées par l'imperméabilisation de son lot.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes 2 et 3 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).

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 de lot, 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 ORANGE

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes et piscines, devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4.b 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 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au Règlement National d'Urbanisme et au présent règlement. 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.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et/ou urbain existant et non l'inverse.

Volumes - Toitures - Façades - Matériaux

Les toitures seront obligatoirement à 2 pentes minimum et seront recouvertes de tuiles de type canal en terre cuite naturelle. Les tuiles grises ou noires sont interdites.

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.

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 de teintes claires.

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 seront 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.

Clôtures et Portail

Les clôtures seront édifiées conformément au plan de clôture ci-après :

Clôture en limite d'emprise de la voie nouvelle :

Un mur plein de 1m20 de hauteur par rapport à la trace du trottoir, de la chaussée ou du terrain naturel confrontant. Il sera obligatoirement enduit de la même teinte que la façade de la construction.

Cette clôture sera doublée, côté lot, d'une haie vive plurispécifique (3 essences minimum), d'essences locales.

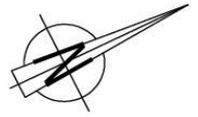
Clôtures sur limite séparatives :

D'une hauteur maximale de 1,50m hors sol, elles seront constituées d'un grillage rigide ou souple simple torsion de couleur gris foncé. Elles seront de préférence doublées d'une haie vive plurispécifique (3 essences minimum).

Les lots 5, 11 et 12 devront obligatoirement doubler leur clôture en limite d'opération, par une haie vive (d'au moins 3 essences), tel que figuré sur le plan ci-après.

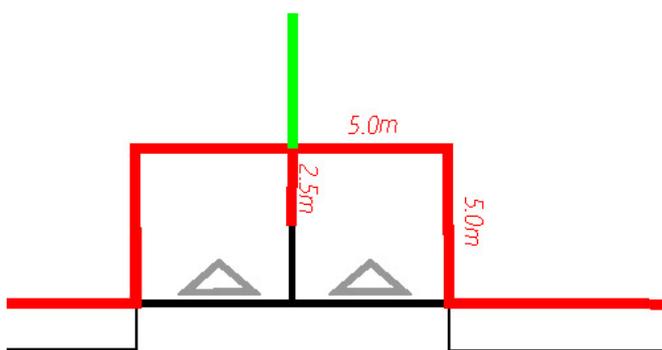
Le portail sera obligatoirement en retrait de 5m minimum au droit des parkings de midi.

Plan de principe des clôtures

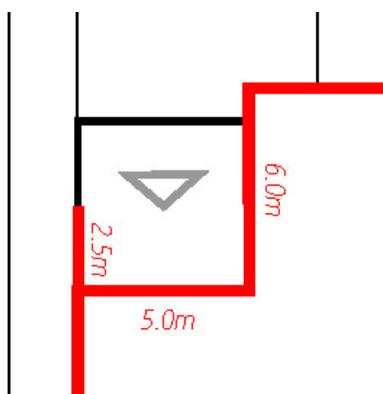


	Mur plein de 1m20, enduit de la même teinte que la construction principale. Le mur pourra être doublé par une haie variée.
	Grillage de couleur anthracite d'une hauteur de 1m50 doublée de préférence d'une haie variée.
	Haie vive composée d'au moins 3 essences à planter obligatoirement par les acquéreurs des lots 5, 11 et 12.

Les lots 1 à 4, 6 à 9 devront respecter le schéma suivant :



Le lot 11 devra respecter le schéma suivant :



STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement sous forme d'un parking de midi de dimension 5mx5m obligatoirement revêtu. (cf schéma ci-dessus)

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 2400 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	3,52	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
80	72	4,19	0,020	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	4,20
90	81	4,32	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,03
100	90	4,95	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,03
110	99	5,61	0,024	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	6,03
120	108	5,94	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
130	117	6,59	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
140	126	6,93	0,036	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	7,56
150	135	7,58	0,042	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
160	144	8,25	0,042	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	8,82
170	153	8,57	0,048	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	10,08
180	162	9,24	0,048	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	10,08
190	171	9,91	0,048	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	10,08
200	180	10,11	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76
210	189	10,78	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76
220	198	11,45	0,056	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	11,76
230	207	11,65	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
240	216	12,32	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
250	225	12,98	0,064	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	13,44
260	234	13,19	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	15,12
270	243	13,85	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	15,12
280	252	14,52	0,072	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	15,12
290	261	14,77	0,079	2 x 4,4 x 4,5 x 0,60	16,63
300	270	15,44	0,079	2 x 4,4 x 4,5 x 0,60	16,63

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-infiltration des Eaux Pluviales

à mettre en place par les acquéreurs

