

Département de la GIRONDE
COMMUNE DE SAINT GERVAIS *33240*

LOTISSEMENT "Le Clos de la Lande"

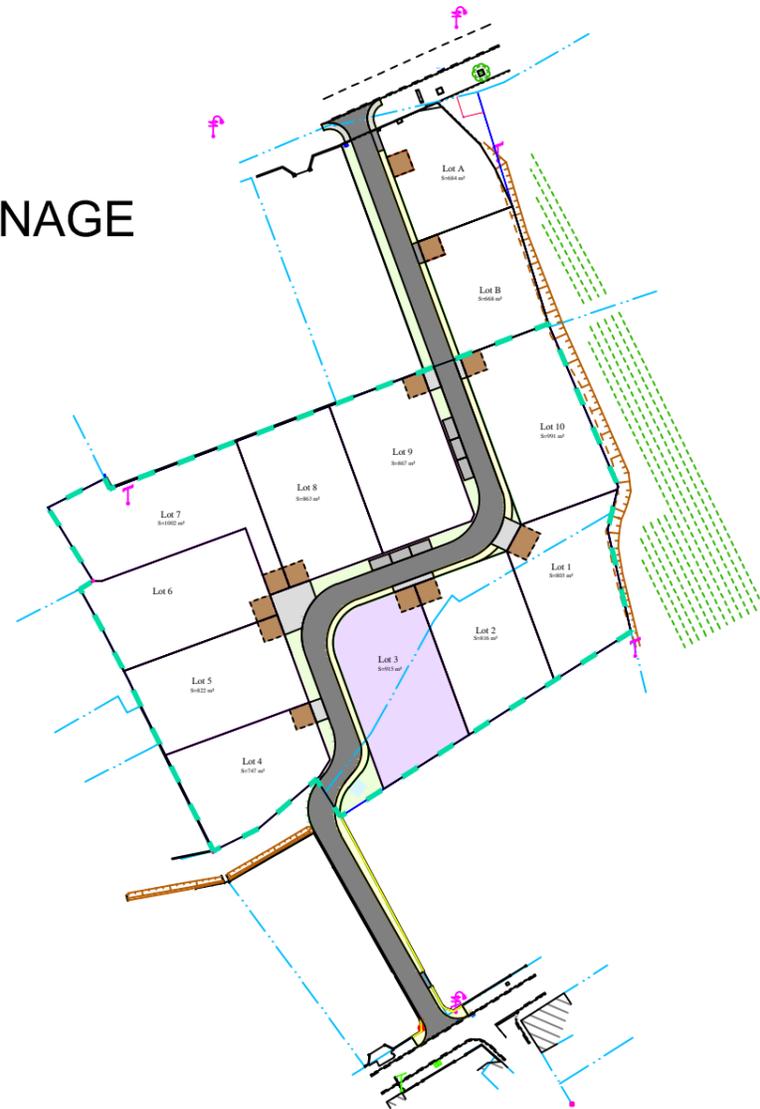
(10 Lots)

Propriété de la Société LEXILO

se, Lieu-dit "Voisi"

PLAN DE BORNAGE

LOT 3



Références cadastrales:

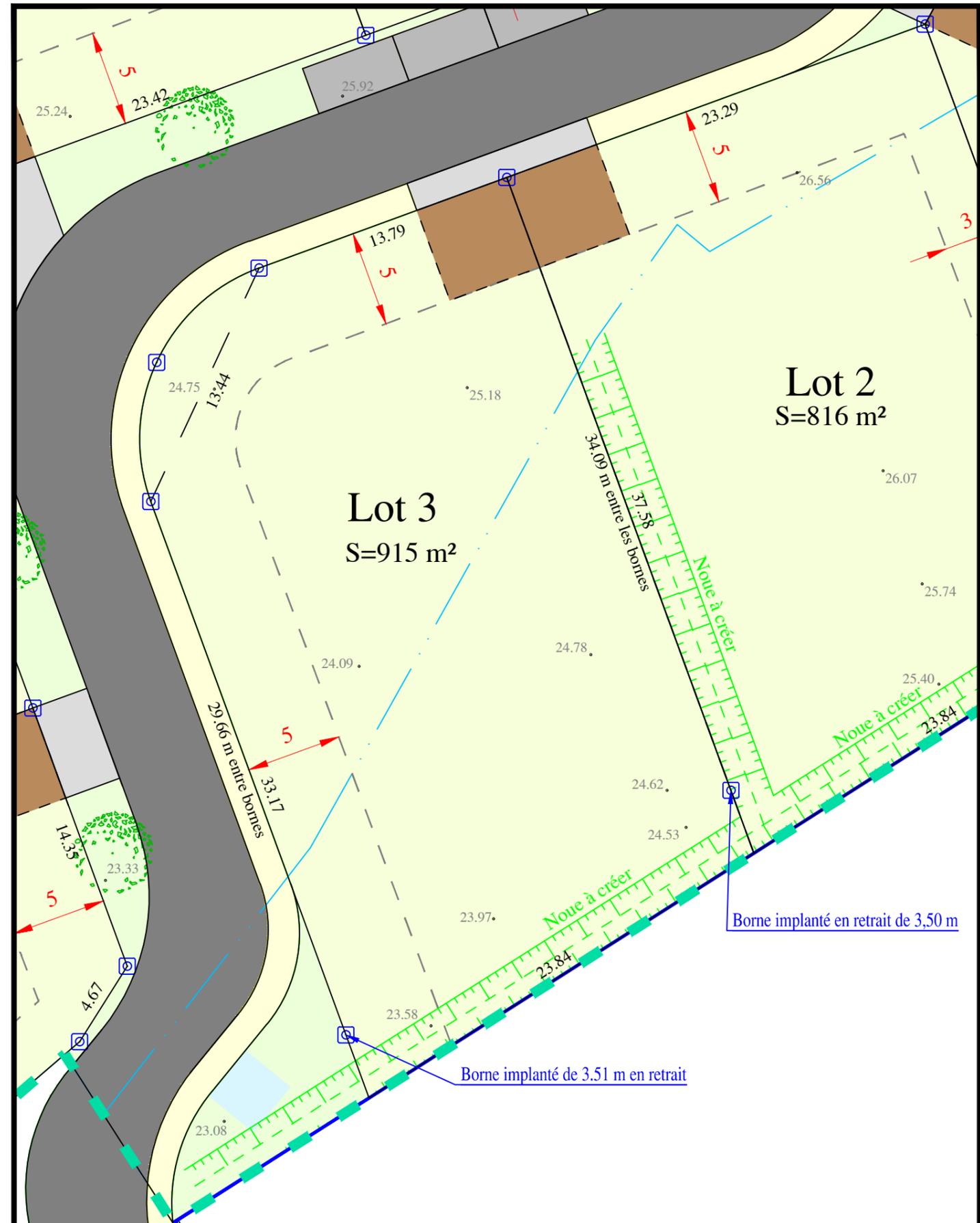
B n° 47p et 1221p
Lieu-dit : Voisi



PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés
217, Rue Nationale
BP 38
33240 ST-ANDRE-DE-CUBZAC
TEL: 05.57.43.02.08

PLAN ETABLI LE : 28/05/2019
A : SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

DOSSIER : 180404
FICHER : 180404-Bornage Lots.dwg



NOTA : Levé effectué au vu des signes de possession le 09/05/2018

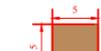
Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45 (réseau Teria).

Le système de coordonnées altimétriques est rattaché au NGF-IGN69 (réseau Teria).

Application cadastrale graphique

Limite de non-aedificandi

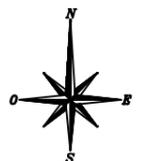
Emprise Projet - Superficie : 10 098 m²



Parking du Midi



Borne OGE implantée le 24/04/2019



ECHELLE : 1/250

PA10. Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur,

conformément à l'article R. 442-6 a) du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1. Objet du règlement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

Article 1.2. Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement sont celles édictées par le Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec le Permis d'Aménager dans les conditions des articles L.442.4 à L.442.7 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Article 1.3. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au Permis d'Aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442.10 et L.442.11 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, sont autorisées, sans recourir à la procédure de modification, les modifications mineures de limites entre lots.

CHAPITRE II. REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

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

Article 2.1. Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AU du PLU.

Article 2.2. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU-2 du PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2.3. Accès

Chaque lot possède un accès direct à la voirie interne du lotissement.

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement :

Eaux pluviales : Les acquéreurs des lots devront prévoir à leur charge la réalisation d'une solution compensatoire sur le terrain permettant de réguler le débit de fuite 3l/s/ha avant de se raccorder au réseau EP prévu à cet effet.

Eaux usées : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Les lots sont destinés à recevoir une maison unifamiliale par terrain.
Toutes les constructions devront être de plein pied.

Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

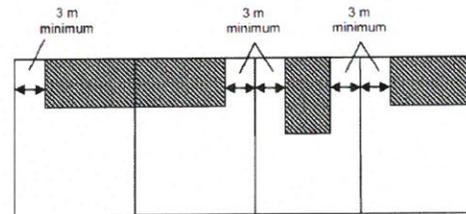
Est exigé :

- un recul minimum de 15 m de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- un recul minimum de 8 m par rapport aux berges des fossés de « Capblanc » et de « Fond Bonnet ».

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, mesurées au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...), doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu (construction implantée à l'alignement sur une limite séparative et à plus de 3 m sur l'autre),
- soit en ordre discontinu avec des constructions implantées avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives.



Article 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

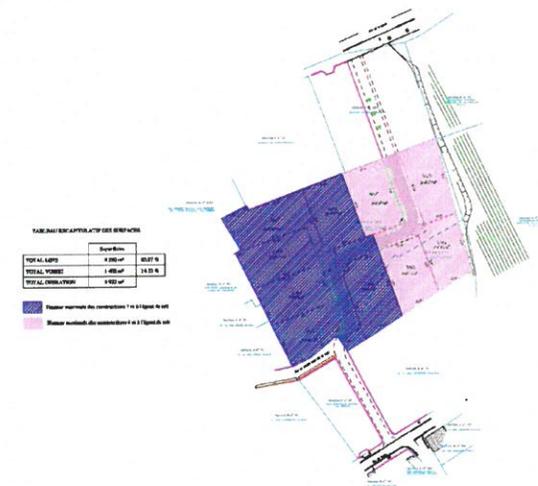
Article 2.9. Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

Deux sous-secteurs sont distingués sur la zone :

- o Un sous-secteur (en rayé rose) situé sur les premières pentes du talus, où les constructions devront avoir une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit de façon à limiter leur impact depuis la RD669 et de préserver la vue sur la mairie (lot 1,2,9 et 10)
- o Un sous-secteur (en rayé bleu) situé sur la zone plane où les constructions pourront avoir une hauteur maximale de 7m à l'égout de toit du fait d'un impact visuel moindre (lot 3,4,5,6,7 et 8)



Article 2.11. Aspect extérieur.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Toutefois pourront exceptionnellement déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes, toutes constructions faisant l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toiture:

Les toitures seront en tuile. La pente ne peut excéder 37%.

Mur:

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Clôture:

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, les murs pleins donnant sur la voie publique ne pourront excéder 1,25 m.

Article 2.12. Stationnement.

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction.

Mise en place de parking du midi sur l'ensemble des lots.

6 places de stationnements seront créées le long de la voirie interne du lotissement.

Article 2.13. Espaces Verts

Les arbres en bonne santé sanitaire et de qualité paysagère devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences locales.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES DE SURFACE DE PLANCHER

Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER

Sans objet

Rédigé à LACANAU le 20 septembre 2018,
par PARALLELE 45.