

LOTISSEMENT
"CŒUR DE BOURG"

18 lots maximum

Maître d'ouvrage :



**Règlement du lotissement
à usage d'habitation**

JANVIER 2019

SOMMAIRE

CHAPITRE 1

ARTICLE 1: DESIGNATION FONCIERE DE LA PROPRIETE

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 3 : GENERALITES

ARTICLE 4 : MORCELLEMENT

ARTICLE 5: OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 6 : SIGNATURE

ARTICLE 7 : OPPOSABILITE AU REGLEMENT

CHAPITRE 2

ARTICLE 1 : REGLEMENT GENERAL :

ARTICLE 2 : REGLES PARTICULIERES :

- 1) *SERVITUDES DE PASSAGE :*
- 2) *DESTINATION DES LOTS :*
- 3) *ZONES CONSTRUCTIBLES, ZONE NON AEDIFICANDI :*
- 4) *ADAPTATION AU SOL :*
- 5) *CLOTURES – HAIES - PLANTATIONS :*
- 6) *ACCES AUX LOTS – PARKING DU MIDI :*
- 7) *EAUX PLUVIALES :*
- 8) *ORDURES MENAGERES*
- 9) *TELECOM*

CHAPITRE 1

ARTICLE 1: DESIGNATION FONCIERE DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement à usage d'habitation situé sur la Commune de VIRAZEIL.

L'ensemble du terrain loti est cadastré :

Section F - Lieudit "MILHAN"
pour une superficie de 18950 m².

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains figurant aux plans annexés appartiennent à la SEM 47

ARTICLE 3 : GENERALITES

Le projet de lotissement respecte la réglementation de la zone 1AUB du PLUI de Val de Garonne Agglomération.

Chaque nouvelle construction fera l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 4 : MORCELLEMENT

Le terrain référencé sera divisé en 18 lots maximum.

Une copie du dossier de lotissement certifiée conforme par le lotisseur sera déposée au rang des minutes de l'étude du Notaire de l'aménageur, après que l'autorisation de lotissement aura été délivrée et publiée au bureau des hypothèques.

Les contenances exprimées au-dit plan sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Les modifications de contenance en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces du dossier d'autorisation.

TABLEAU DE SURFACES DES LOTS			
LOT	SUPERFICIE	Surface plancher	DESTINATION
1	826 m ²	200	Voir
2	584 m ²	200	Chapitre 2
3	595 m ²	200	"Règles particulières"
4	755 m ²	200	1. Destination des lots.
5	652 m ²	200	
6	599 m ²	200	
7	738 m ²	200	
8	817 m ²	200	
9	585 m ²	200	
10	724 m ²	200	
11	740 m ²	200	
12	767 m ²	200	
13	774 m ²	200	
14	730 m ²	200	
15	836 m ²	200	
16	835 m ²	200	
17	683 m ²	200	
18	712 m ²	200	
TOTAL	12 952 m²	3600	

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	
LOTS 1 à 18	12 952 m ²
Chaussée	1 575 m ²
Parking	295 m ²
Accès	300 m ²
Trottoir	375 m ²
Espaces verts	3 453 m ²
Surface Totale	18 950 m²

ARTICLE 5: OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains, il reprend le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par Val de Garonne Agglomération.

ARTICLE 6 : SIGNATURE

La signature des actes comporte l'adhésion complète du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 7 : OPPOSABILITE AU REGLEMENT

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout

ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être communiqué préalablement puis remis à l'acquéreur ou au locataire lors de la signature de tout contrat de vente ou location, de reventes ou de locations successives.

CHAPITRE 2

ARTICLE 1 : REGLEMENT GENERAL :

Le lotissement est soumis aux règles de droit public en vigueur définies au P.L.U.I de Val de Garonne Agglomération. (Zone 1AUB du P.L.U.I.).

ARTICLE 2 : REGLES PARTICULIERES :

1) Servitudes de passage :

Sans objet

2) Destination des lots :

Les lots sont destinés à de l'habitation.

3) Zones constructibles, zone non aedificandi :

Elles sont définies conformément à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, complétées par celles définies au Plan Local d'Urbanisme et figurant au Plan de Composition, et aux Plans de Vente

a) sur voie nouvelle

Les constructions auront un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du futur domaine public.

b) par rapport aux limites latérales de propriété

Possibilité de construction sur limite séparative. Les garages et les habitations peuvent être construits sur limite séparative.

Si la construction n'est pas édifée sur limite séparative, le recul minimum de l'habitation par rapport à la limite séparative sera au minimum de 3 m.

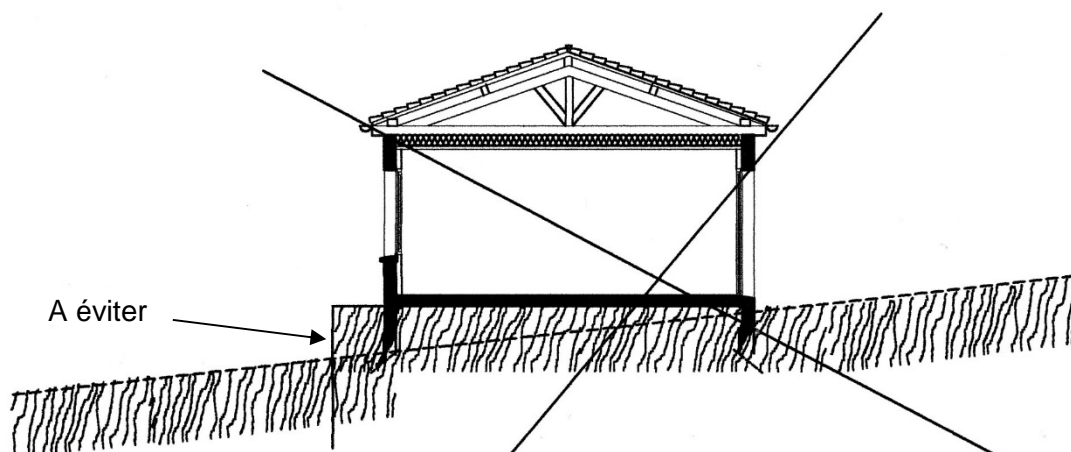
4) Adaptation au sol :

Les constructions devront favoriser leur intégration dans l'environnement par leur adaptation au sol. Le terrain naturel de ce lotissement est en déclivité faible (environ 1%).

a) Solution à proscrire - Remblai seul

Il ne sera pas accepté une construction basée sur un principe d'implantation par remblai seul dans le cas de pentes moyennes à fortes (supérieures à 7%).

Dans le même souci d'intégration paysagère, les raccordements au terrain naturel par l'intermédiaire de murets seront à éviter, en particulier pour les parties visibles depuis les espaces publics

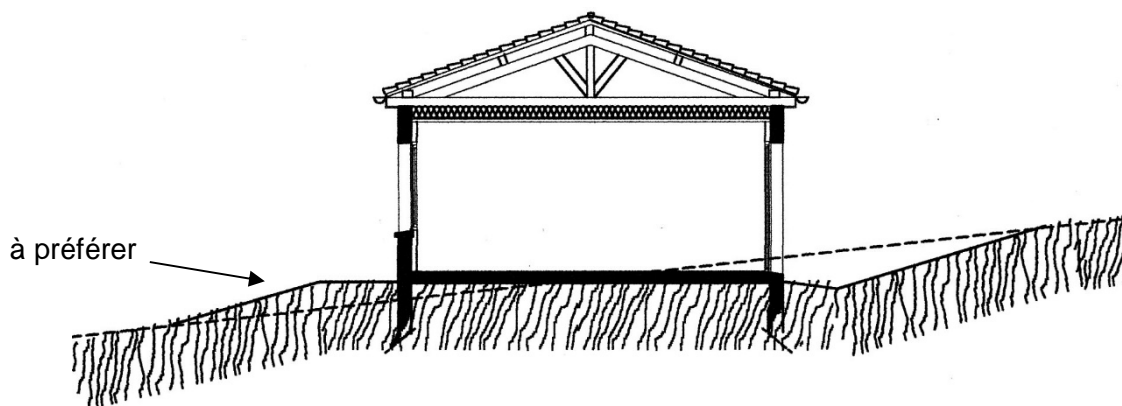


Plateforme réalisée en remblai

b) Solution préconisée - Déblai / Remblai

Il sera préféré une solution déblai / remblai pour l'établissement de la plateforme d'habitation afin de limiter les hauteurs de talus.

Le raccordement au terrain naturel par mouvement de terre permet une meilleur participation du bâtiment à son environnement.

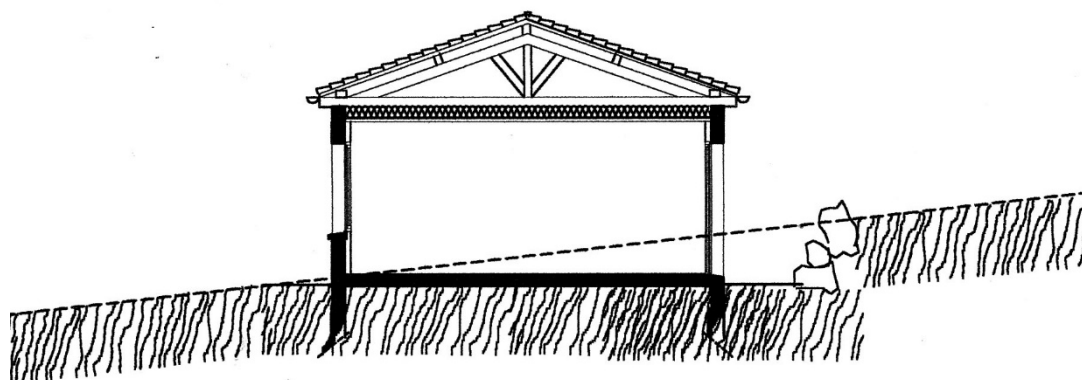


Plateforme réalisée en déblai/remblai

c) Solution alternative - Déblai seul

Cette solution pourra être autorisée sous réserve de présentation d'une étude approfondie portant sur le traitement du talus généré par le terrassement (stabilité, aspect environnemental)

La réalisation d'enrochement planté sera préférée aux solutions murs maçonnés, pour le raccordement au terrain naturel.



Plateforme réalisée en déblai

5) Clôtures – Haies - Plantations :

a) Clôture sur voie nouvelle

Afin d'obtenir une homogénéité de traitement, les clôtures sur voies nouvelles présenteront les caractéristiques suivantes :

- Mur bahut d'une hauteur de 0.40 m surmonté d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,10 m sur mur bahut ,
- Hauteur totale mur + grillage = 1.50 m,
- Implantation possible d'une haie (ou composition arbustive) située à l'arrière de la clôture d'une hauteur maximale de 1.50 m,
- Traitement de l'entrée : L'entrée pourra atteindre maximum de 1.50m (mur bahut +grillage ou pilier)

b) Clôture sur limite de propriété privée

Elles devront être conformes au P.L.U. Les grillages à mouton sont interdits. Les grillages devront au moins être d'une qualité torsadé, galvanisé plastifié vert. Le bois est admis en clôture, naturel ou peint, combiné ou non avec un mur bahut et/ou du grillage.

c) Haies

Les propriétaires des lots pourront cependant planter une haie basse arbustive ou bocagère en limite de domaine public conformément à la Notice Paysagère et Architecturale (PA2). La haie mono spécifique (laurière ou tuya) est strictement interdite en dehors des zones où celle-ci est tolérée.

d) Plantations dans les jardins privés

Il est interdit de planter des arbres à haute tige dont la hauteur est supérieure à l'égout du toit dans la partie Sud de chaque terrain et dans un cas général susceptible de porter préjudice aux installations photovoltaïques.

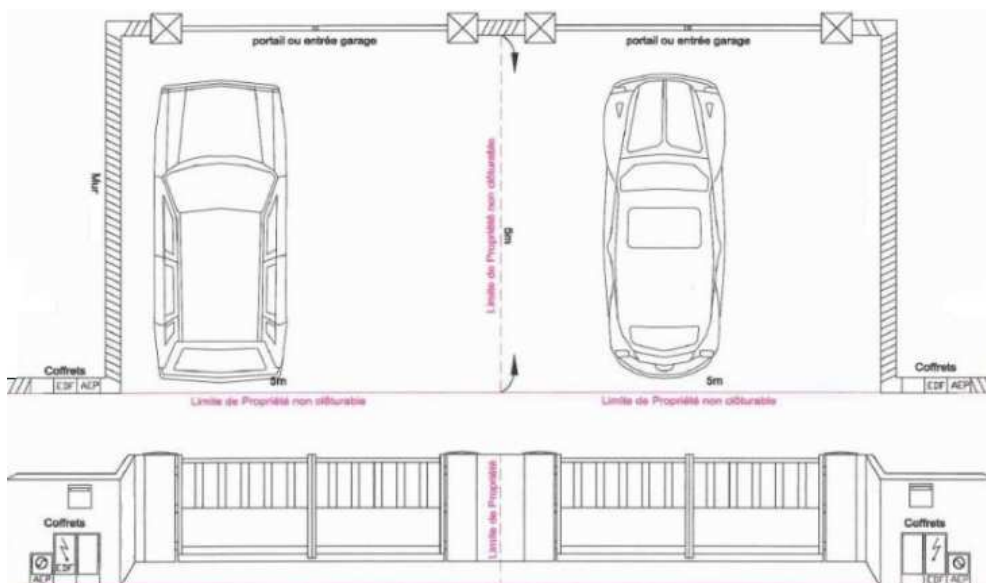
6) Accès aux lots – Parking du Midi :

Chaque propriétaire de lot devra laisser un espace non clos ouvert sur le domaine public pour le « Parking du Midi ». Les dimensions seront de 5 m x 5 m minimum.

a) *Position :*

Les accès aux lots seront réalisés conformément au Plan de Composition. Toute modification de la position de l'accès est possible en transformant la place de stationnement en accès.

Les parkings du Midi et accès aux lots pourront être réalisés de la manière suivante :



b) *Structure :*

La structure de l'accès au lot partie publique sera réalisée conformément aux prescriptions techniques figurant au Programme des Travaux du présent lotissement.

7) Eaux Pluviales :

Les acquéreurs des lots sont invités à récupérer leurs eaux pluviales dans des cuves pour les réutiliser pour des besoins non alimentaires. Les réseaux étant en circuit séparés



Cuve de rétention

8) Ordures Ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte. Les acquéreurs des lots sont invités à prévoir un lieu de stockage intégré à l'architecture et en dehors de l'espace public.

9) Télécom

Les constructions seront raccordées aux réseaux de télécommunications souterrains mis en place par l'aménageur sur chaque lot (cuivre et fibre)

Si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir une liaison télécom fixe dans l'immédiat, il est demandé de poser 2 fourreaux en PVC prévus à cet effet de \varnothing 42/45 reliant le regard privatif en limite de propriété jusqu'à l'intérieur de leur maison (tableau électrique) Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations. Le raccordement se fera obligatoirement en souterrain.