

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT



BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BOURGNEUF, à savoir :

PLUi approuvé le 19/12/2019 – Révision allégée n°1 et modification de droit commun le 06/06/23, Zone UV2.

Les prescriptions et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de BOURGNEUF et cadastré section ZB n°753.

ARTICLE 2 : PARTI DE DIVISION ADOPTE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise du projet :

Espaces circulés imperméables : 733 m² (12%)

Espaces communs enherbés ou végétalisés : 611 m² (10%)

Espaces destinés à la vente en lots individuels : 4 741 m² (78%)

Superficie totale : 6085 m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 : DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

MIXITE FONCTIONNELLE

Tous les lots sont destinés exclusivement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit, notamment les professions libérales.

Chaque lot sera limité à un logement par lot, soit une habitation par lot.

Il sera autorisé d'acquérir deux lots contigus pour un seul projet de construction.

MIXITE SOCIALE

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 4 : SERVICES COLLECTIFS

- **COLLECTE DES ORDURES MENAGERES :**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte rue de la Pierrière pour les lots 1-2-14 et 15 et sur une plateforme collective de 8.00m par 1.00m prévue à cet effet en cœur d'aménagement pour les lots 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 et 13.

Conformément aux prescriptions du service de collecte, le retournement des camions de collecte se fera sur le T de dimension 6.00m de large sur 10.00m de long.

Les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.

- **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Les parties communes seront éclairées selon les dispositions prévues au PA-8 Programme des travaux du projet.
Les plages horaires d'éclairement seront calées sur celles prévues par la collectivité sur son réseau public.

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5 : VOLET PMR

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra en être tenu responsable.

De même les espaces communs circulés, stationnés ou piétons suivront la topographie naturelle du terrain. L'aménageur ne pourra être tenu responsable de la non continuité dans les espaces collectifs de la réglementation PMR.

En résumé, la conformité PMR ne peut s'obtenir qu'en partie privative et selon la volonté et la responsabilité unique de chaque acquéreur.

ARTICLE 6 : ALTIMETRIE GENERALE

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle privative.

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte interne des réseaux, c'est-à-dire des constructions nouvelles aux coffrets et branchements de desserte individuelle, sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

- Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur l'amorce d'1.00m dans la parcelle créée par l'aménageur depuis le regard individuel prévu à cet effet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le regard de comptage neuf créé 1.00m dans la parcelle par l'aménageur à cet effet.

- Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le coffret individuel réalisé en limite de propriété par l'aménageur à cet effet.

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE



TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Fibre optique:

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par raccordement sur le boîtier individuel de Fibre Optique déployée dans un regard individuel 1.00m dans la parcelle par l'aménageur prévu à cet effet.

- Eaux pluviales :

Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé en interne au lot aux frais des acquéreurs sans aucun rejet autorisé sur les espaces communs ou le domaine public.

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction,

les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les spécificités suivantes comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

LES SENS DE FAÏTAGE :

La construction principale devra suivre le sens principal de faîtage indiqué.

VOLUMETRIE ET HAUTEUR

Les volumes des lots 2, 14, et 15 seront limités à un R+1 pour une hauteur d'égout des toits maximale de 12.00m.

Les autres lots seront limités à un R+0 pour une hauteur d'égout des toits maximale de 4.50m.

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE



TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les bacs de récupération d'eau de pluie ne seront pas visibles des espaces communs.

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 3 : SPECIFICITE DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-après détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLUi en vigueur sur la commune de BOURGNEUF.

Elles ne sont pas obligatoires.

Il est imposé à minima un encadrement du coffret électrique sur une largeur minimale de 1.20m et sera constitué :
soit d'un muret d'une hauteur d'1.20m enduit en totalité du même ton que la construction principale,
soit d'une haie vive.

Les boîtes aux lettres seront obligatoirement incluses aux murets de clôtures.

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT



BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS LIBRES

ARTICLE 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 200m²

Afin d'aider les futurs acquéreurs, une liste d'essences est consultable en annexe du PLUi (OAP trame verte et bleue).

Chaque lot doit respecter une part réservée à la nature (Biotope, voir annexe 2) qui correspond à 40% de sa surface. Sur ces 40% de biotope, 60% minimum restera en pleine terre.

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Haie champêtre:

Comme spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique sur les lots 7 et 8, une haie champêtre sera plantée à la charge de l'aménageur. Elle sera deux rideaux de plantation d'une largeur minimale de 2.00m.

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE



URBANISME & PAYSAGE



ANNEXE 1 : SUPERFICIES DE PLANCHERS SUPERFICIES DE PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE
1	217	130	6	314	188	11	272	163
2	214	128	7	371	223	12	361	217
3	370	222	8	371	223	13	348	209
4	322	193	9	327	196	14	337	202
5	319	191	10	279	167	15	319	191

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT



BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M ² ET 1 000 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 1 001 M ²
Secteur UV1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV4 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*. Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	1,2
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE



URBANISME & PAYSAGE



ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE

SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)
1	217	87	52	6	314	126	76
2	214	86	52	7	371	148	89
3	370	148	89	8	371	148	89
4	322	129	77	9	327	131	79
5	319	128	77	10	279	112	67

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

PA10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE



URBANISME & PAYSAGE



ANNEXE 2 : SUPERFICIES DE BIOTOPE

SUPERFICIES DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE MINIMALES IMPOSEES

N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)	N° DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE BIOTOPE MINIMUM (40% DU LOT)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMUM (60% DU BIOTOPE)
11	272	109	65				
12	361	144	86				
13	348	139	82				
14	337	135	81				
15	319	128	77				

MAITRISE D'OUVRAGE – GPM IMMOBILIER – 32 AVENUE DES FOURNEAUX 17690 ANGOULINS

BOURGNEUF LOTISSEMENT – RUE DE LA PIERRIERE

ANNEXE 3 : OAP THEMATIQUES

Les constructions devront tenir compte et respecter, notamment, les prescriptions des OAP thématiques ci-dessous :

1.1 : OAP Thématique : « CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

- Fiche 2 = Énergie
- Fiche 3 = Bruit
- Fiche 4 = Projet de nouvelles habitations

1.2 : OAP Thématique : « PAYSAGES et TRAME VERTE ET BLEUE »

- Fiche 6 = La Végétation (avec page 126 à 139 la liste des essences à privilégier et à éviter)
- Fiche 8 = Préserver et développer l'armature verte urbaine.