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 - Modification n° 2 approuvée le 29 janvier 2026 Mise en compatibilité n° 4 approuvée le 05 mars 2026
, 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.

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 : 749 m² (12%)
Espaces communs enherbés ou végétalisés : 611 m² (10%)
Espaces destinés à la vente en lots individuels : 4 725 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 sur une plateforme collective de 2.00m par 5.00m prévue à cet effet à l'entrée de l'aménagement comme indiqué au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

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 : 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.

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 boite 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 ainsi que les modèles d'implantation du PLUi applicable à la zone UV2 à savoir : Façade sur rue, Pignon sur rue, Maison sur cours et Maison ouverte.

LES SENS DE FAITAGE :

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 maximale au faitage de 12.00m.
Les autres lots seront limités à un R+0 pour une hauteur maximale au faitage de 4.50m.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 3 : SPECIFICITE DE CLOTURES

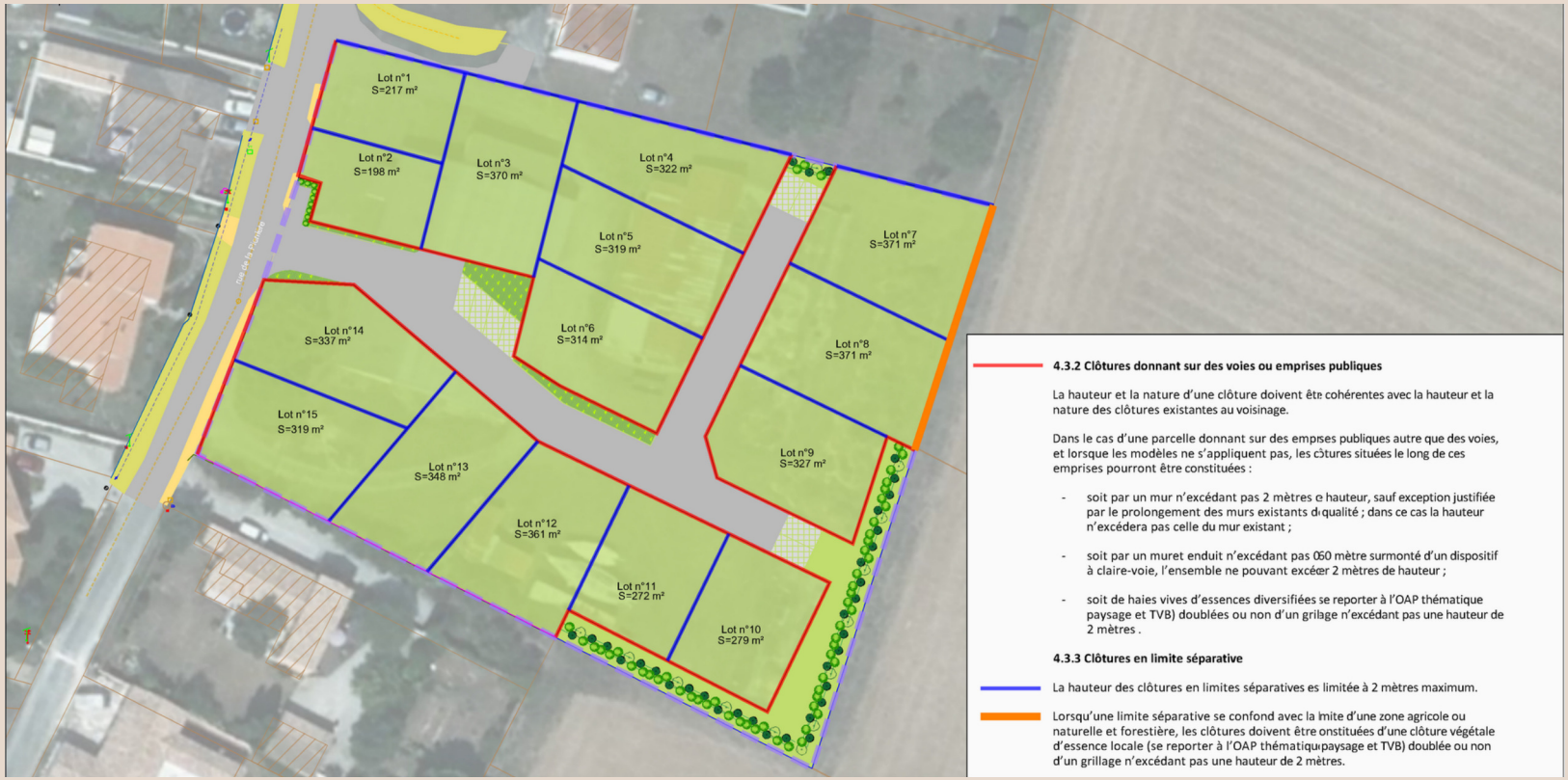
Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-aprés détaillée.

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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

PLAN DES CLOTURES



BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS LIBRES

ARTICLE 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

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	130.20	6	314	188.40	11	272	163.20
2	198	118.80	7	371	222.60	12	361	216.60
3	370	222.00	8	371	222.60	13	348	208.80
4	322	193.20	9	327	196.20	14	337	202.20
5	319	191.40	10	279	167.40	15	319	191.40

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 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
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 PONDÉRATEU
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	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

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

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	86.80	52.08	6	314	125.60	75.36
2	198	79.20	47.52	7	371	148.40	89.04
3	370	148.00	88.8	8	371	148.40	89.04
4	322	128.80	77.28	9	327	130.80	78.48
5	319	127.60	76.56	10	279	111.60	66.96

BOURGNEUF
LOTISSEMENT - RUE DE LA PIERRIERE

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	108.80	65.28				
12	361	144.40	86.64				
13	348	139.20	83.52				
14	337	134.80	80.88				
15	319	127.60	76.56				

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.