

Lotissement « Le Clos du Bilier »

PA10 –RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Juillet 2021
Modifié le 06 octobre 2021

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

En sus des droits des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre II les constructions édifiées dans le lotissement « Le Clos du Mas Bilier » devront respecter les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LIMOGES, à savoir :

- Code de l'Urbanisme : dispositions communes aux aménagements (articles R.441-1 à R. 441-10 et plus spécifiquement aux lotissements (articles R.442-1 à R. 442-25)
- Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LIMOGES, approuvé par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole le 26 Juin 2019.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement, tel que le périmètre en est défini au plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative.

Article I-2 : (article R.442-18 du Code de l'Urbanisme)

Le Permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de Permis de construire.

Article I-3 :

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé, ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).

Article 1-4 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date ; le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou document d'urbanisme en tenant lieu.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Article II-1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 1 et Dispositions applicables à la zone UB, Art. UB1.

Article II-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 2 et Dispositions applicables à la zone UB, Art. UB2.

Article II-3 – Mixité :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 3.

En particulier, le pourcentage minimal de 20% de logement social est appliqué dans le quartier de Landouge (Q10) pour toute opération de 20 logements et plus.

Le lotissement « Le Clos du Mas Bilier » consiste en la création de 31 logements. Un îlot locatif social est intégré pour accueillir 5 logements, et en complément, l'aménageur s'engage à commercialiser le lot n°23 sous la forme d'un prêt locatif social (PLS).

Article II-4 - Accès et voiries :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 8.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier »:

L'ensemble de la voirie existante et à créer est porté aux plans du dossier. Tous les lots seront desservis par les voies à créer. Le plan de composition du dossier précise le cas échéant, pour certains lots, les accès imposés depuis la voirie, ainsi que les façades par lesquelles l'accès est interdit.

L'Association Syndicale Libre des acquéreurs de lots sera constituée en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme dans le but d'assurer l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains, équipements et espaces communs du lotissement « Le Clos du Mas Bilier » jusqu'à leur éventuel transfert dans le domaine public communal de la Ville de LIMOGES ou de la Communauté Urbaine Limoges Métropole.

Article II-5 - Desserte par les réseaux :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 9.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier » :

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics existants par l'intermédiaire de branchements souterrains réalisés par le lotisseur.

Tous ces branchements seront équipés de dispositifs de jonction situés en limite du lot (coffrets, regards etc...). L'implantation de ces dispositifs figure au plan de vente remis à chaque acquéreur.

Les branchements seront les suivants :

- Eaux usées :

Canalisation de 160 mm de diamètre intérieur destinée à recevoir uniquement les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes), avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public.

Le propriétaire d'un lot devra obligatoirement s'assurer de la profondeur du branchement EU situé au droit de son lot, avant de fixer le niveau de sa construction.

- Eaux pluviales :

Canalisation de 160 mm de diamètre intérieur destinée à recevoir uniquement les eaux pluviales issues du lot, avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public.

Le propriétaire d'un lot devra obligatoirement s'assurer de la profondeur du branchement EP situé au droit de son lot, avant de fixer le niveau de sa construction.

- Adduction en Eau potable :

Canalisation de 25 mm (ou différent suivant prescriptions du service gestionnaire) aboutissant dans une cage à compteur implantée à l'intérieur de chaque lot, pour logement du compteur. Ce dernier sera mis en place à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Electricité :

Coffret réseau implanté sur domaine public en limite de lot pour raccordement direct ou coffret de branchement en façade de chaque lot (implantation face avant du coffret sur limite), pré-équipé en 90A mono, pour logement du compteur à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Téléphone

Deux gaines Ø 42/45mm aboutissant dans un boisseau (regard) en béton 0,30 x 0,30 situé sur chaque lot. Les raccordements individuels des lots (câblage) feront l'objet de demandes de chaque acquéreur.

Article II-6 - Caractéristiques des terrains :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier »:

Le macro-lot 1-2 est destiné à la construction de 2 constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Les lots 3 à 20, et 22 sont destinés à la réalisation de constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'une seule construction principale par lot.

Le lot 21 est destiné à la construction d'immeuble semi-collectif en R+1 de 4 logements locatifs.

Le lot 23 est destiné à la construction individuelle d'un logement locatif social.

Le lot 24 est destiné à la construction de 5 logements locatifs sociaux.

La superficie prévisionnelle de ces lots varie de 350m² env. à 1300m² env.

Le nombre maximum de lots est fixé à VINGT-QUATRE (24) pour la totalité du lotissement.

La division d'un lot visant à l'agrandissement ou à la mise en conformité d'un lot voisin mitoyen est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme et dans la limite du nombre maximum de lots autorisé par le Permis d'Aménager.

Nota : Les divisions parcellaires et les superficies figurant sur les plans et autres documents du dossier d'urbanisme n'ont pas un caractère contractuel, elles ne seront définitives qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et le bornage des lots.

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 4.1. et dispositions applicables à la zone UB, Art. UB4-1.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier » :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du règlement du P.L.U., du plan de composition et du règlement graphique pour l'implantation des constructions joint en annexe.

Article II-8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 4.2.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier » :

Les marges d'isolement entre les constructions et par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du P.L.U., du plan de composition et du règlement graphique joint en annexe.

Article II-9 - Implantation des constructions sur une même propriété :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 4.3.

Article II-10 - Emprise au sol :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 4.4. et dispositions applicables à la zone UB, Art. UB4-2.

Article II-11 - Hauteur des constructions :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 4.5.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier »

La hauteur des constructions est limitée à un niveau rez-de-chaussée plus un étage.

Article II-12 - Aspect extérieur - Architecture - Clôtures :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 5.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier »

Afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans leur milieu environnant, une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à leur environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Façade : Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.
Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Extensions de bâtiments : Les vérandas sont autorisées si elles sont réalisées en façade arrière de la construction et si elles sont invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Pente du terrain : Tenir compte de la déclivité naturelle du terrain pour bien positionner l'altimétrie de ses constructions et du stationnement. Pour tous les lots, une cote altimétrique minimale pour le niveau de la dalle du rez-de-chaussée est conseillée ; elle figure sur le plan de vente. Elle ne dispense pas l'acquéreur par l'intermédiaire de son maître d'oeuvre ou de son constructeur d'étudier précisément l'altimétrie du projet par rapport à la voie nouvelle et par rapport aux projets de construction sur les parcelles mitoyennes.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier » concernant les clôtures et portails:

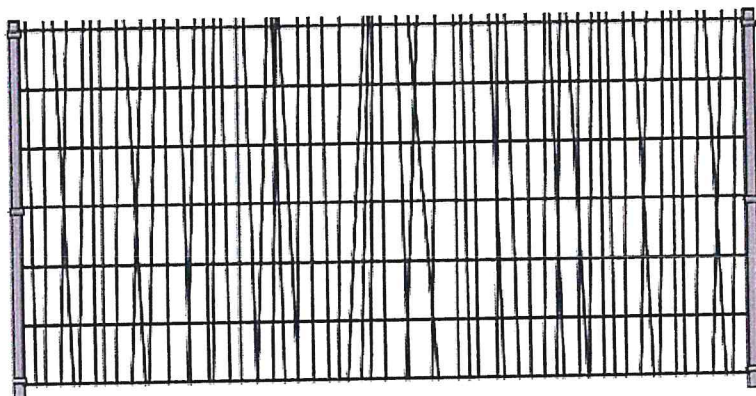
Sur le lotissement, les clôtures ne sont pas obligatoires mais règlementées.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées y compris leur revêtement à la date d'achèvement de la construction.

PA 08708521400007

- Traitement des clôtures en limites privé/public :

La clôture en limite avec l'espace public sera constituée d'une clôture en treillis soudé avec des fils d'aciers verticaux à l'oblique selon le design ci-dessous, RAL CM21 du nuancier départemental (disponible sur le site de la CAUE), de 1,50m de hauteur. Elle sera doublée d'une haie constituée d'essences locales.



La haie sera composée au minimum de trois essences d'arbustes différentes, mêlant arbustes à feuillages caduques et persistants, suivant les prescriptions de la palette végétale des haies de clôtures portée en annexe du règlement.

La haie devra être plantée à un minimum de 50 cm de la limite parcellaire et ne pourra excéder 2m00 de hauteur. Un entretien rigoureux devra être effectué par le propriétaire.

- Traitement des clôtures en limites privé/privé, latérales et de fond de propriété :

Les clôtures entre lots du lotissement seront implantées sur limite séparative.

Toutes formes de matériaux occultants fixés sur clôtures type toiles coupe-vent, brandes, canisses etc. sont interdits.

Les panneaux bois et claustras sont autorisés uniquement au droit d'une zone d'intimité correspondant à la terrasse de la construction principale.

- Portails et portillons :

Les menuiseries des portails et portillons seront de couleur gris anthracite (réf RAL CM21 du nuancier départemental (disponible sur le site de la CAUE). Les poteaux ou murets attenants seront de ton pierre.

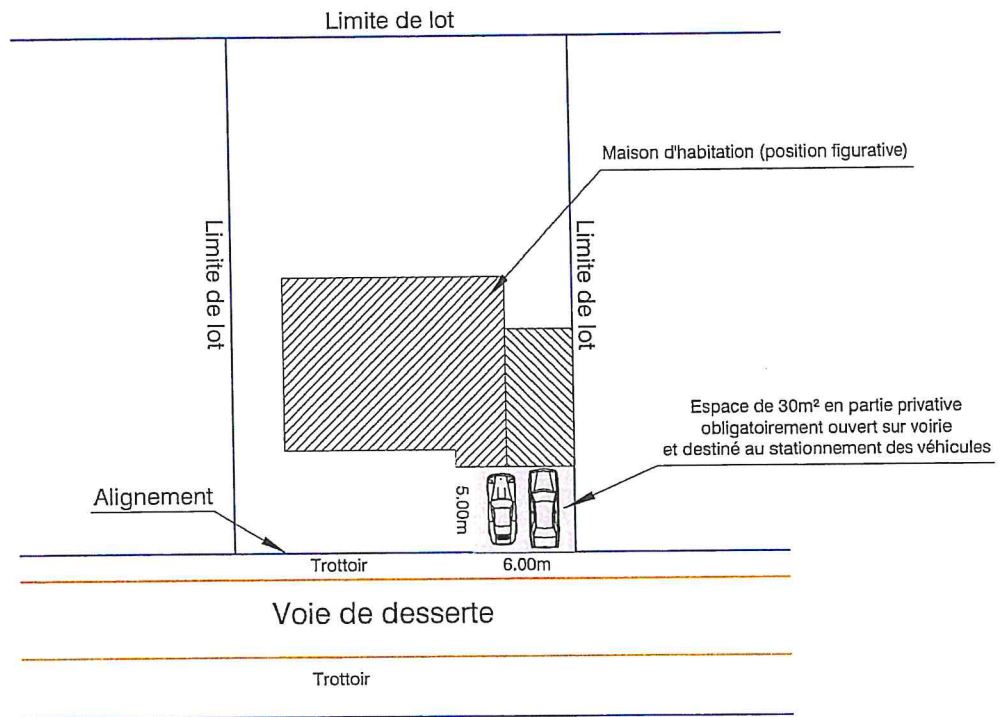
Article II-13 - Stationnement des véhicules :

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 7.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Bilier » :

Chaque acquéreur de lot, à l'exception des lots n° 3, 17, 21, 23, 24 et macro-lot 1-2, devra aménager au minimum sur sa parcelle deux places de stationnement (soit une superficie minimum de 30m²). Ces dernières pourront être implantées le cas échéant devant le garage, dans la bande de non constructibilité de 5 mètres de profondeur prévue au plan de composition. Cette zone de stationnement non clos devra figurer au plan de masse du Permis de Construire.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Chaque acquéreur des lots n° 3, 17, 23 et macro-lot 1-2, devra aménager au minimum deux places de stationnement sur sa parcelle. Cette zone de stationnement sera implantée librement sur la parcelle et devra figurer au plan de masse du Permis de Construire.

Le lot n°21 devra aménager 4 places de stationnement librement implantées sur la parcelle. Cette zone devra figurer au plan de masse du permis de construire.

Le lot n°24 devra aménager une place de stationnement par logement créé sur la parcelle. Cette zone de stationnement sera librement implantée et devra figurer au plan de masse du Permis de Construire.

Article II-14 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés

Règlement du P.L.U. – Dispositions communes, Art. 6. et Dispositions applicables à la zone UB, Art. UB4-6.

Dispositions particulières au lotissement « Le Clos du Mas Billier » :

Par dérogation à l'article 671 du Code Civil, les colotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de deux mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

Article II-15 – Surface de plancher :

La surface de plancher maximale autorisée par le Permis d'Aménager pour l'ensemble du lotissement sera répartie suivant les attestations de surface de plancher délivrées à chaque vente de lot par le lotisseur.

Article II-16 - Modification du lotissement :

Toute modification du lotissement devra s'effectuer conformément aux dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

*_*_*

LIMOGES, 09 Juillet 2021
Modifié le 06 octobre 2021

L'AMÉNAGEUR



IMMOBILIÈRE
SUD ATLANTIQUE
29 Av. du Général de Gaulle
87000 LIMOGES
Siret 391 709 227 00089

Article II-17 - Servitudes :

Éléments de végétation à conserver :

Les arbres de haute tige situés sur l'alignement de l'Allée du Mas Bilier devront être impérativement conservés par les colotis. L'abattage d'un arbre ne pourra être décidé qu'après réalisation d'un état phytosanitaire le justifiant et accord écrit du Maire de LIMOGES.

La haie champêtre située sur l'alignement de l'Allée du Mas Bilier devra impérativement être conservée par les colotis.

Ces obligations figureront dans les actes de cession et perdureront, sans limite de temps, au-delà de la durée légale d'application du présent règlement

Servitude de passage parcelle PP2:

Fonds servant :

Partie de la parcelle PP38 formant la voirie du lotissement (Allée du Mas Bilier)

Fonds dominant :

Parcelle PP2

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs :

- Une **servitude de passage** par tous moyens sur le périmètre d'emprise teinté au plan de composition du lotissement, permettant un accès à la parcelle PP2 au niveau du portail existant.

Servitude de passage PP22:

Fonds servant :

Partie de la parcelle PP38 formant l'ensembles des parties communes du lotissement (voirie et espaces verts)

Fonds dominant :

Parcelle PP22

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs :

- Une **servitude de passage** par tous moyens sur une bande de 10 mètres de largeur dont le périmètre d'emprise est porté au plan de composition du lotissement, permettant la réalisation d'une voirie double sens avec trottoirs entre le Nord de la parcelle PP22 et la rue Eric Tabarly.
- Une **servitude de passage de réseaux en tréfonds**, sur la même assiette, pour desserte de l'ensemble des réseaux secs (gaz, électricité, éclairage public, télécommunication, câble) et des canalisations d'eau potable. Cette servitude exclut le passage en tréfonds des réseaux de collecte des eaux usées et eaux pluviales.

PAR 087085271 A00007

ANNEXE – RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVÉS PAYSAGÉS

Clôtures et plantations :

- Clôtures hauteur 1.50 m entre voisins.
- Plantations : site inférieur à 700 m² pas de grands arbres (20 m à 30 m, type tilleuls, châtaigniers, cerisiers), préférer grands arbustes 8 m ou arbustes de 3 à 4 m.
- Végétalisation de séparation une haie par côté, distance de plantation de 0.80m de la clôture et 1.00m les uns des autres (choisya, ligustrum, if, viburnum)
- Pas de doublons de végétaux proches de 10 m, la diversité favorise le développement de la faune.
- Arbustes 3 à 4 m de hauteur, distance de plantation : 1.50m les uns des autres et à 2 m de la clôture (lilas, poirier, camélia, mahonia)
- Composition des haies : arbustes persistants, arbustes caduques, arbustes mellifères, arbustes à petits fruits. Exemple : ligustrum, viburnum opulus, fusain d'Europe, ilex, sambucus, viburnum pragense, cornus mas, prunus spinosa, if, taxus et viburnum burkwoodii. Les types de végétaux suivants sont exclus : photinias, thuyas, chamaecyparis, prunus laurocerasus Causcase.

Entretien des espaces paysagés :

- Zone en herbe, gazon mulching uniquement
- Zone en herbe de transition végétalisée : coupe à 20 cm après les floraisons d'adventice soit en juin.
- Zone minérale terrasse, allées, toitures, murs : pas de produit chimique ni adjuvant en surdosage comme sel, vinaigre, eau de javel, anéantissant une biodiversité de façon immédiate.
- Engrais organique déshydraté ou pas (fumier) – engrais chimique proscrit (médicament, engrais chimique).
- Massifs BRF (Bois Raméal Fragmenté) – bois blanc uniquement sur 10 cm, vivaces rampantes ou pas (toile tressée exclue, feutre végétal autorisé).
- Ramassage des feuilles : soufflage des feuilles dans les massifs (hivernage des insectes).
- Taille respectant les saisons de floraison (pollinisation). Tailles d'entretien pas supérieures au tiers de la plante. (stress, maladies, vieillissement prématuré).