

Commune de CASTELNAU DE MEDOC

54 Rue de Campet

Projet de lotissement de 10 Lots « Le Clos de Madeleine »

PA 10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les parcs résidentiels de loisirs.
- g) Les habitations légères de loisirs.
- h) Les mobil-homes.
- i) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- de clôture dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m60,
- de mur de soutènement dès lors que leur hauteur n'excède pas 1m.

Ainsi que l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3°) sans changement de destination.

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe.

Et **les occupations et utilisations** du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Définition :

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise qui le dessert.

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain (s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans des conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3.50m).

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum 2 logements.

A partir de 3 logements desservis la desserte des terrains aura les caractéristiques d'une voie (voir paragraphe 3.2). Les bandes d'accès ne doivent pas excéder une longueur de 50m.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3-2 Voirie (hors bande d'accès)

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée		Largeur minimale de plate-forme	
Double sens	Sens unique	Double sens	Sens unique
5m	3m	8m	6m

Les voiries privées ne devant pas être incluses dans la voirie publique devront avoir une emprise minimale de 5m et une largeur minimale de chaussée de 3.50.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25m d'un carrefour.

Les voies en impasse existante et à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (réseau des eaux usées différent du réseau des eaux pluviales).

- **Eaux usées :**

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les constructeurs devront gérer leurs eaux pluviales in situ sauf impossibilité technique. Un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/secondes/hectares sera autorisé.

En cas d'absence d'exutoire possible, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur leur parcelle.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5-1 Recul par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10m** par rapport à l'axe avec un minimum de **6m** par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

5-2 Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la voie ou emprise publique concernée par le recul sera la voie ou emprise publique parallèle à la façade principale de la construction (façade comportant l'accès sur la voie publique (portail...)).

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiées **conformément aux dispositions des articles 5-1 et 5-2** ci-dessus ou bien respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques hors routes départementales.

5-3 A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons ; oriels, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

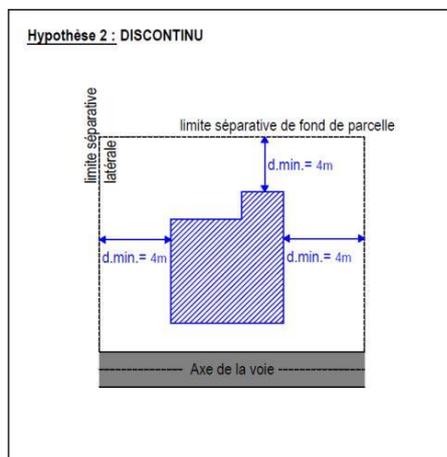
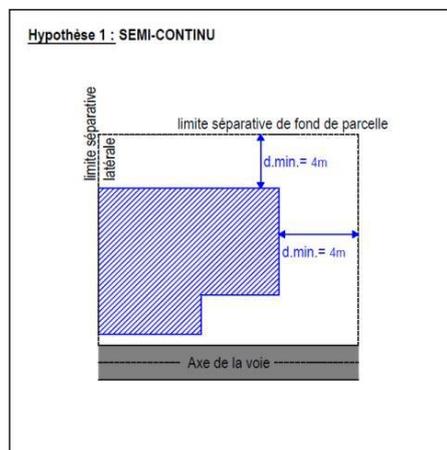
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6-1 Les constructions doivent être implantées :

Soit en **ordre semi-continu**, sur l'une au moins des limites latérales, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite sera d'au moins **4 mètres**,

Soit en **ordre discontinu** : tout point de la construction sera implanté à au moins **4 mètres** de chacune des limites latérales.

La distance en tout point d'une construction qui n'est pas à vocation d'annexe, par rapport à la limite de fond de parcelle sera d'au moins **4 mètres**.



6-2 Les annexes (hors piscine) non accolées à la construction principale pourront être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et/ou sur la limite de fond de parcelle ou à 50cm maximum de ces limites à condition que leur hauteur, sur la limite, ne dépasse pas **3.50m**.

6-3 Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7-1 Non réglementé.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40% sur l'unité foncière.

ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

9-1 Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin implantée sur une limite séparative ne pourra être à plus de 3 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel.

9-2 Pour toutes les autres constructions admises : la hauteur maximum des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder un niveau de **R+1**.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

10-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

10-2 Règles

1-Toute intervention, modification, surélévation ou extension du bâti ancien visible depuis l'espace public respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,

- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'une extension ou surélévation d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

2-Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain existant soit :

- en respectant les règles de composition, les proportions, les matériaux (privilégier la pierre de Gironde), et les couleurs existantes,
- en respectant la pente des toits comprise entre 30% et 40%, exception faite des toitures de véranda et de celles des annexes préfabriquées de moins de 20m²,
- par la mise en œuvre de constructions d'inspiration contemporaine.

Par ailleurs, le seuil de la construction sera supérieur ou égale au niveau de l'axe de la voie.

3- Dans tous les cas l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Annexes

Les constructions précaires sont interdites.

Les abris métalliques sont autorisés sous condition de proposer une toiture ayant deux pentes disposées harmonieusement par rapport au bâtiment existant.

Pour les annexes préfabriquées de moins de 20m² : sont autorisés les coloris identiques à ceux de la maison principale et les dégradés de gris, de ton pierre et blanc cassé. Les couleurs vives sont proscrites.

Les toitures de forme arrondie sont autorisées pour les annexes.

Toitures (à l'exception de celles des annexes préfabriquées dont la surface est inférieure ou égale à 20m²)

Les toits-terrasse sont autorisés.

Seules les toitures aspect tuile, non translucides, sont autorisées, à l'exception de celles des vérandas qui peuvent être translucides.

Les toitures de couleur sombre, noire et/ou de couleur vive sont interdites. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la toiture de l'annexe peut avoir la même couleur que la toiture de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la toiture de l'extension peut avoir la même couleur que la toiture de la construction existante.

Matériaux apparents

Sont interdits pour un usage extérieur :

- les bardages métalliques bruts
- tout matériau non enduit et destiné à être revêtu d'un enduit.

Couleurs des façades

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1013 - RAL 1014 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9001 – RAL 9002 – RAL 9016 – RAL 9018.

Les maisons mitoyennes devront proposer une architecture identique et opter pour une teinte similaire concernant les façades.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de réaliser une annexe à une construction à usage d'habitation existante : la couleur de la façade de l'annexe peut être la même que celle de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de réaliser une extension à une construction existante : la couleur de façade de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Couleur des ouvertures

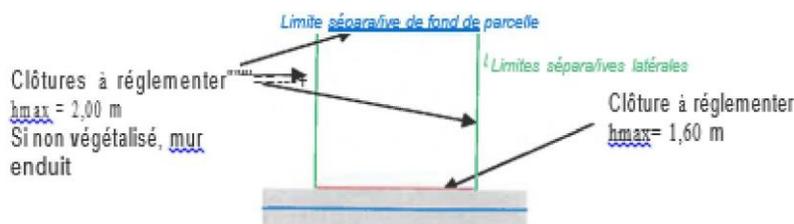
Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1.60m pour les limites sur voies publiques ou de 2.00m pour les limites séparatives**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1.60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2.00 m pour les limites séparatives**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1.60 mètre pour les limites sur voies publiques ou de 2.00 pour les limites séparatives**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de la l'édification des clôtures.



Le mur bahut est autorisé sous condition que sa hauteur maximum n'excède pas **40cm**. La hauteur totale de l'ouvrage (mur et grillage le surmontant) ne doit pas dépasser les **1.60m pour les limites sur voies publiques** et/ou de **1.80 m pour les limites séparatives**.

Les clôtures seront constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1.40m**.

Les murs pleins sont interdits.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

11-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12.5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement
Le logement de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places.
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

12-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3°) sont soumis à autorisation.

12-2 L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les arbres existants sont inclus dans ce ratio.

12-3 Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

12-4 30% au moins des boisements existants avant la réalisation du projet d'aménagement de la zone devra être préservée, en privilégiant les essences nobles (chênes, châtaigniers, érables). Sur les parcelles privées, il est exigé le maintien et/ou la plantation d'au moins 1 arbre pour 100m² d'emprise du terrain d'assiette du projet.