

MAITRE D'OUVRAGE
FRANCE LITTORAL AMENAGEMENT

1 Ter, Avenue Auriol
33 700 MERIGNAC
Tél : 05 56 47 86 16
Mail: info@flamenagement.com



LOTISSEMENT "Les Prés Salés"

56, Boulevard Pierre Dignac
Référence Cadastre :
Section BD n°135

REGLEMENT

PA-10

DOSSIER PERMIS D'AMENAGER

| Dossier : M20.106 | | M20.106-PA.dwg |
|-------------------|----------|--------------------------|
| Dressé | Date | Objet de la modification |
| S.R | 25-01-21 | Première édition |
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE GUJAN MESTRAS

Boulevard Pierre Dignac

LOTISSEMENT « Les Prés Salés »



DISPOSITIONS GENERALES

1° Objet du Règlement

Le présent Règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

2° Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot. Il complète les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de GUJAN MESTRAS.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

- Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- Les chenils.
- Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- b) Les antennes et pylônes.

Dans tous les constructions et installations nouvelles ne doivent pas avoir pour effet de renforcer l'exposition des personnes ou des biens au risque d'inondation par submersion marine dans les zones d'aléa fort à très fort, à l'exception des constructions ou installation nécessaires à des activités impliquant la proximité immédiate du plan d'eau.

ARTICLE 3 - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être d'une largeur inférieure à 3,00 mètres de large.

1. ACCES

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En cas de division foncière, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès jumelés doit être privilégiée pour desservir les futures constructions. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 12 m de l'alignement entre le domaine public et le domaine privé. Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2. BANDE D'ACCÈS OU SERVITUDE DE PASSAGE

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique. Elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysager, et peuvent être mutualisées. Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 4 lots ou logements.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA). L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel. Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune doivent être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu. (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Pour les terrains faisant l'angle de deux voies et emprises publiques, cette implantation peut être ramenée à 3 mètres sur l'une des deux limites.
2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière. Une implantation différente pourra cependant être admise :
 - pour les locaux poubelles et les garages à vélos,
 - dans le cas d'annexes détachées d'une construction principale implantée avec un recul supérieur à 5 mètres compté à partir de l'alignement.
3. Les piscines, couvertes ou non, et leurs locaux techniques ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

Toutefois, une implantation différente peut être admise lorsque le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions sont implantées :
 - Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
 - Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
2. Le recul avec les limites de fond de terrain respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
3. Lorsque l'opération est implantée sur une parcelle jouxtant une parcelle accueillant un élément remarquable du bâti, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions y respecteront un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres par rapport à l'élément remarquable du bâti identifié. Les autres règles d'implantation sont maintenues. L'extension de constructions existantes

dont le retrait vis-à-vis d'un élément remarquable du bâti identifiée est inférieur à 5,00 m peut être admise, sous réserve de ne pas réduire davantage le retrait existant.

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- Pour les piscines, couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres des limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui peuvent être implantées en limite séparative. Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

Les règles d'implantation des constructions s'apprécient depuis le sol naturel avant travaux.
Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine impose le seuil des constructions à 4.35m NGF.

2. NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 7,50 mètres.

En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 3,50 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur une limite séparative jouxtant une construction existante dont la hauteur est comprise entre 3,50 mètres et 7,50 mètres, la hauteur maximale autorisée est égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté sur ladite limite, sans pouvoir excéder 7,50 mètres.

b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 4,50 mètres. Elle est ramenée à 3,50 mètres si elles sont implantées en limite séparative, ou à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.

Toutefois, lorsque la construction annexe est implantée sur une limite séparative jouxtant une construction existante dont la hauteur est comprise entre 3,50 mètres et 7,50 mètres, la hauteur maximale autorisée est égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté sur ladite limite, sans pouvoir excéder 7,50 mètres.

TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS, lorsqu'une construction s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

L'architecture traditionnelle devra être respectée, notamment par l'utilisation de retour d'angles associant pierre et briquettes, lattis de bois, menuiseries respectant le caractère particulier de l'architecture locale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales.

- Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture. Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre d'extensions.
- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses ou d'architecture type « maison de pêcheur ».
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates de couleur rouge dites « tuiles de Marseille ». Sont interdites les tuiles de couleur: anthracite, marron foncé, bleue, verte, blanche.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment (rénovation, extension), ainsi que pour les vérandas.

- Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires, à l'exception des teintes soutenues. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier présent dans le PLU.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement, chaînage d'angle, et autres éléments décoratifs.

- Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : Bois, matériau d'imitation du bois. Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en application L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservées. Elles figurent dans les fiches individuelles figurant en annexe et sont décrites dans le cahier des préconisations architecturales.

- La clôture sera constituée :

- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.

- En limite séparative:

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1/ DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

2/ NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

| DESTINATIONS | OBLIGATIONS IMPOSEES |
|---|---|
| Constructions à usage d'habitation | Studios, T1, T2: une place de stationnement par logement ; T3 et plus : deux places de stationnement par logement |
| Établissements commerciaux, artisanaux, à usage de bureaux ou de services | A partir de 75 m ² de surface de plancher, une place de stationnement par construction, puis une place par tranche de 25 m ² supplémentaire |
| Équipements publics ou d'intérêt collectif | Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions. |
| Hébergements hôteliers | Au moins une place de stationnement par chambre, par chambre d'hôte ou par gîte. |

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

3/ MODE DE REALISATION

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,30 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante. La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4/ STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les espaces verts devront représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.