

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1. Objet du règlement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation. Lotissement , de 5 lots situés 12 rue des roseaux à Saint Laurent de Médoc.

Article 1.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les lots du lotissement pour encadrer les constructions principales et annexes.

En dehors des règles reprises dans ce présent règlement, les règles de la zone UC1 du plan local d'urbanisme de la commune s'appliquent.

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement sont celles édictées par le Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé avec le Permis d'aménager dans les conditions des articles L.442.4 à L.442.7 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Les constructions sont à destination d'habitat.

Article 1.3. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au Permis d'aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442.10 et L.442.11 du Code de l'urbanisme.

Article 1.4. Architecte conseil – – coordonnées

Les permis de construire devront obligatoirement être visé par l'architecte conseil avant tout dépôt en mairie.

CHAPITRE II. RÈGLES D'URBANISME COMPLÉMENTAIRES A LA RÉGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UC1 du PLU.

Article 2.2. Occupation et utilisation soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UC2 du PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2.3. Accès

Accès:

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Bande d'accès : elle ne peut pas faire plus de 30 mètres de long et desservir plus de 1 logement.

Article 2.4. Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.
Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.
Il est précisé que les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront stockées sur les lots au moyen de massifs de stockages.

Article 2.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport à l'axe de la voie.

Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront implantées en semi continuité ou discontinuité.
- Le retrait par rapport aux limites séparatives est de 4m, calculé au droit du mur.
- Les annexes à la construction principale pourront être implantées sur les limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux piscines et aux abris de jardins

Article 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

Article 2.9. Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée et sera définie lot par lot par le lotisseur.

Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximum de la construction principale est de 7m à l'égout.
Les annexes auront une hauteur maximum de 4,50m.

Article 2.11. Aspect extérieur.

Toitures

Toiture avec pente de 35% maximum.

2 pans au minimum

Tuile - CANAL DC 12 CASTELVIEL ou similaire

Débords de toit de 0,50cm minimum

Dessous de toit

Dans le cas d'une charpente traditionnelle, la structure de la charpente doit rester apparente.

Dans le cas d'une charpente constituée de fermette, le système constructif avec entrain filant est proscrit.

Façades:

Enduit grattée fin de ton blanc cassé de RAL 001 de WEBER et Broutin

Parement marque ORSOL référence ROCKY MOUNTAIN Gris anthracite ou gris nuancé obligatoire à raison de 10% autour de la porte d'entrée.

Menuiserie:

Descende d'eaux pluviales : RAL 7016 gris anthracite

Ouvertures : RAL 7016 gris anthracite

Clôture et portail

- Sur voie : Clôture en Grillage rigide, hauteur maximale 1,50m à planter à 1m de la limite du lot avec implantation d'une haie végétale entre l'emprise commune et le lot privatif.
- Sur limites : Grillage rigide ou clôture bois de hauteur maximale de 2m
- Portail : couleur blanche, barreaudage horizontale, hauteur 1,50m maximum. Les lots 1, 3 et 5 devront mettre leur portail en retrait par rapport à l'implantation des coffrets.

Les Annexes

Les Annexes de plus 10m seront traitées de la même façon que les constructions principales

Article 2.12. Stationnement.

2 places de stationnement doivent être aménagées dans le lot.

Article 2.13. Espaces Verts

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter 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.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES DE SURFACE DE PLANCHER

Article 2.14. SURFACE DE PLANCHER

Le total de la surface de plancher pour l'opération est de 1 250m² répartie de la façon suivante :

<u>Lot n°</u>	<u>Surface de Plancher affectée au lot</u>	<u>Emprise au sol</u>
1	250 m ²	300 m ²
2	250 m ²	300 m ²
3	250 m ²	300 m ²
4	250 m ²	300 m ²
5	250 m ²	300 m ²

Parallèle 45

Société de Géomètres-Experts

65, Avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

05.56.03.50.99

lacanau@parallele-45.com



PARALLELE 45

Rédigé à LACANAU le 27/05/2021,
Par la société PARALLELE 45.

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINT LAURENT MEDOC (33112)

Lotissement « L'Allée Madeleine »

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme

Je soussignée, Mme ANQUETIL Florence, domiciliée 13 impasse du mail, 33700 Merignac lotisseur du lotissement «L'Allée Madeleine», sis 12 rue des Roseaux, Saint Laurent Médoc (33112), prends l'engagement, conformément à l'Article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une Association Syndicale Libre, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à LACANAU, le 27/05/2021