

**PA 10**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**Commune de MADIRAC**

**Lieu-dit « Carpe Nord »**



*Carpe Diem*

**Règlement**



# Carpe Diem

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### DISPOSITIONS GENERALES

#### 1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **Carpe Diem** », 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 privés.

Ce règlement fait référence aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 21 Janvier 2020 et applicable à la zone UB.

#### 2°) Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.

Rappels : l'installation des clôtures, des abris et des piscines non couvertes est soumise à déclaration préalable (si non incluses dans la demande de permis de construire de la construction principale).

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1.1 - USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions autres que celles définies à l'article 1.2

#### Article 1.2 - USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Ne sont admises que les **constructions à usage d'habitation**. Ces constructions peuvent éventuellement abriter l'exercice d'une profession libérale.
- Il ne pourra être construit qu'un seul logement par lot.

- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- Toute construction nouvelle et extension sera étudiée pour résister aux mouvements de sols, dans une commune soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique sur la construction envisagée justifiera la prise en compte de l'aléa.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A) DISPOSITIONS GENERALES

	<b>REGLES</b>
<b>Recul par rapport aux voies et emprise publique</b>	<p>Sauf indications contraires portées aux documents graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre 4 et 5 mètres à partir de l'alignement de la voie du lotissement ou toute limite d'emprise qui s'y substitue.</li> </ul> <p>Les piscines doivent respecter un retrait minimum de <b>10 m</b> et à condition d'être non visibles depuis l'espace public.</p>
<b>Retrait par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit sur au moins une limite séparative (<math>R=0</math>) ;</li> <li>• Soit en retrait.</li> <li>• Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (<math>R=H/2</math>) de la construction sans pouvoir être inférieur à <b>3 mètres</b>.</li> </ul> <p>Les piscines doivent respecter un retrait minimum de <b>3 mètres</b>. Les annexes de moins de <b>20 m<sup>2</sup></b> peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de <b>1 mètre</b>.</p>
<b>Recul entre constructions sur une même unité foncière</b>	Non réglementé.
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inférieure ou égale à <b>60%</b> de l'unité foncière.</li> </ul>
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des <b>constructions principales</b>, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder <b>7 mètres</b>. La hauteur des <b>constructions annexes</b> isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder <b>3 mètres</b>.</p>
<b>Emprise en pleine terre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au minimum <b>30%</b> de la surface du lot</li> </ul>

## **B) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque lot disposera d'une surface de plancher de **180 m<sup>2</sup>** maximum.

### ***IMPLANTATIONS DIFFERENTES***

#### ➤ **Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :**

- Lorsque la construction est édiflée sur une unité foncière ayant au moins 20m de façade sur voie ;
- Pour les piscines  
Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

#### ➤ **Un autre recul par rapport aux limites séparatives peut être admis ou imposé :**

**Les extensions des constructions principales et les annexes isolées** peuvent être implantées :

- Soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres)
- Soit en limite séparative

**Les exceptions :** la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

## **Article 2.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **A) PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »  
(*article R. 111-27 du code de l'urbanisme*)

### **B) INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible,
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,

## **DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVABLE**

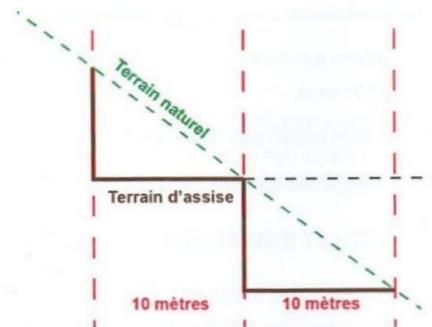
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

## **INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE**

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères. Les enrochements sont interdits.



## **C) DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le choix des matériaux et des teintes peut se faire en contraste ou en continuité avec les matériaux des constructions traditionnelles existantes sur le terrain ou avoisinantes.

Dans le cas d'une intervention contemporaine, cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets doivent justifier de la prise en compte du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES***

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes. La couleur du/des enduits sera de teinte pierres de gironde, sable, ocre clair, ou beige, à l'exclusion de toute teinte à dominante bleu, vert, rose ou orange, et toute teinte vive.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture aura une pente maximale de **33 %**. Les tuiles grises et noires sont interdites.

Les constructions doivent présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES***

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. La construction de la clôture est soumise à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme, **et sera obligatoirement présentée en même temps que la demande de permis de construire.**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

#### **➤ Façade sur voie ou emprise publique :**

**Les clôtures** seront constituées d'une haie arbustive (essences, formes, couleurs et hauteurs variées) et pourront être intérieurement doublées d'un grillage gris anthracite en **panneaux rigides** fixés sur des piquets métalliques de même couleur.

La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser **1,60 m** par rapport au niveau fini du trottoir ou de la chaussée.

Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à **70 cm** minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à **1 m** de la limite de propriété.

**Les portails** ne dépasseront pas **1,60 m** de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits, de **1,60 m** de hauteur et **2 m maximum de longueur**, permettant d'englober les coffrets techniques, la boîte aux lettres et le portier.

Ils devront être en harmonie avec la construction principale. Les lignes courbes seront exclues.

Les portails des **lots 1,2 et 5** devront être dans le prolongement de la clôture ou en l'absence de celle-ci à **1 m** minimum de la limite de propriété.

#### ➤ **Limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage gris anthracite en panneaux rigides fixés sur des piquets métalliques de même couleur, avec ou sans soubassement, d'une hauteur totale maximale de **1,80 m**.

Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type palettes,...), ...

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### **Article 2.3 - CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **A) PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum **30%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

## **B) AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales. Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Sont considérés comme :

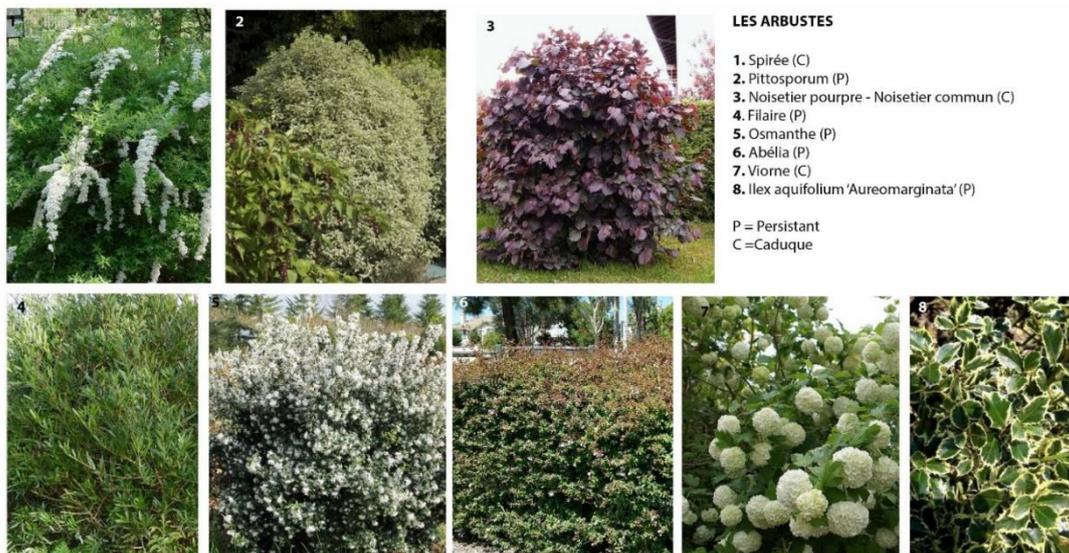
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m<sup>2</sup>.

Concernant les haies arbustives, elles devront être constituées de plusieurs essences différentes. **Les espèces à croissance rapide produisant beaucoup de déchets verts sont proscrites (telles que les haies de Thuyas, Lauriers palme et Cyprès de Leyland).**

**Les végétaux plantés par les acquéreurs seront choisis parmi les essences suivantes :**



Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et/ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

### Article 2.4 – STATIONNEMENT

Il est imposé un minimum de **2 places par lot**.

Dans le cas d'une activité libérale recevant une clientèle, il sera imposé une place de stationnement par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par lot.

## 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Chaque lot disposera d'un accès à la voirie de desserte interne à créer, d'une largeur de **4 m** minimum, et dont la position est précisée sur le plan de composition à l'exception du lot 2.

Les portails pourront avoir une largeur inférieure mais le passage libre devra rester supérieur à **3m**

Les accès piétons, s'ils existent, auront une largeur de **1,40 m** minimum

### Article 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque lot devra obligatoirement se raccorder sur les branchements en attente mis en place par le lotisseur sur la façade ou à l'intérieur du lot :

- Eau potable
- Electricité Basse tension
- Réseaux de fibre optique
- Assainissement

## **A) EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

## **B) ASSAINISSEMENT**

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Chaque lot doit être obligatoirement branché aux canalisations existantes se trouvant en bordure des voiries, dans les conditions prévues par les règlements en vigueur (canalisations d'eau potable, d'assainissement eaux usées, réseaux électriques, etc....).

L'implantation de la construction tiendra compte des possibilités d'évacuation des effluents vers les exutoires prévus.

### ***EAUX USEES DOMESTIQUES***

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet. Compte tenu de la topographie du site et de la faible profondeur du réseau, les lots 2 et 3 devront s'équiper d'un poste de refoulement.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

### ***EAUX PLUVIALES***

Chaque propriétaire de lot devra réaliser un ouvrage de stockage des eaux pluviales provenant des toitures de ses constructions et surfaces imperméabilisées. Le rejet régulé de cet ouvrage sera raccordé au regard de branchement mis en place par l'aménageur.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Le dispositif de compensation devra être justifié par une note technique annexée à la demande d'urbanisme. Cette étude sera menée par un cabinet expert et comprendra une étude de sol définissant les natures de sol et les perméabilités.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

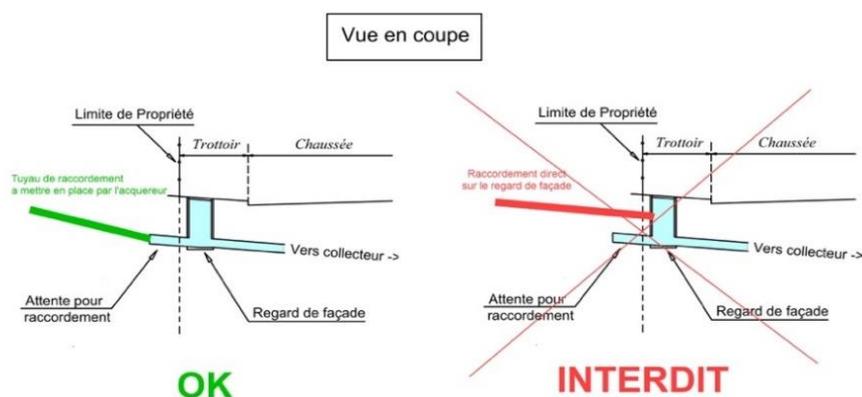
Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **Important pour les raccordements des eaux usées et pluviales :**

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour permettre une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.



## **C) ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain. Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques. Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## **D) INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## **E) DECHETS MENAGERS**

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, le lotissement est équipé d'une aire de présentation permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables.