

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE
23, Route de la Gare

Lotissement « LARTHOMA »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PIECE N°4

PIECES COMPLEMENTAIRES
DEPOSEES LE 13 108 107
PG-OU-DT n° 33 393 et F 302

		THALES	
Société de Géomètres-Experts			
THALES SELARI de Géomètres-Experts			
BUREAU PRINCIPAL – SIEGE SOCIAL (COMPTABILITE)		BUREAU SECONDAIRE	
17 rue Henry DUNANT, B.P. 3 33230 COUSTRAS Thales.coustras@geometre-expert.fr	Tél. : 05.57.49.13.20 Fax : 05.57.49.26.00	134, avenue de Paris, B.P. 5 33620 CAVIGNAC cabinet@paradol.geometre-expert.fr	Tél. : 05.57.68.62.09 Fax : 05.57.68.68.22

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE
LOTISSEMENT LARTHOMA

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
en date du 14/03/07
Le Maire

TITRE I: Dispositions Générales

ARTICLE I- Objet du Règlement :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les Acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2- Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LARTHOMA » situé sur la Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE .

Le périmètre est défini sur le plan de composition.

ARTICLE 3- Division du terrain :

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est unique et présente une surface de 2746 m2.

Pour le Maire et
par délégation
Le Conseiller Délégué
Henri FONTAINE



TITRE II : Règles d'Occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

C'est la zone d'extension de l'urbanisation, caractérisée par des constructions pavillonnaires. Un secteur UCi est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le secteur UCi correspond à la zone de risque définie par le PPRI. Les règles qui y prévaudront sont celles du PPRI. L'habitat existant y est maintenu, mais les travaux et aménagements nouveaux doivent obéir à une nouvelle réglementation destinée à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

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

Article UC 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Rappel :

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

a) Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites à l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier ou d'hébergement,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - agricole, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance excessive avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux autoroutiers (A 89).
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...).
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas visé à l'article UC 2 ci-dessous.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

- b) Est admis le stationnement de caravanes, sous condition :
- qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation,
 - que le nombre de caravanes soit limité à une caravane par 300 m² de terrain,
 - que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- c) Dans les secteurs inondables UCI, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, c'est à dire les dispositions applicables en zone bleue ou en zone rouge du PPRI.

Article UC 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- a) Ne sont interdits que :
- Les groupements d'habitations
 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
 - Les caravanes isolées et les mobil-homes, sauf dans les conditions énoncées à l'article 1.
 - Les terrains de camping et caravaning.
 - Les lotissements à usage industriel ou d'activités.
 - Les dépôts de véhicules tels ceux visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme.
 - Les carrières.
 - Le défrichement des espaces boisés classés, figurés au document graphique.
- b) Dans les secteurs inondables UCI, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et notamment les dispositions applicables en zone bleue ou en zone rouge du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, ou éventuellement obtenue en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,50 m sera demandée.

Ils doivent en outre être conçus de manière à répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Dans la mesure du possible, il sera prévu un accès jumelé pour deux unités foncières.

Tout accès nouveau direct est interdit sur les voies classées à grande circulation (RD674, RD910, RN89), s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A 89.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles desserviront. Une largeur minimum de 3,50 m sera demandée.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Dans les lotissements, la longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 m, sauf dans le cas d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou d'un phasage provisoire, en accord avec la collectivité.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les cas et conditions fixés par la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

2. Assainissement

A) Eaux usées :

Tout mode d'occupation des sols à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel (après étude hydrogéologique si nécessaire) et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

Les dispositifs internes des constructions ou lotissements doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, lorsque ce réseau est prévu par le schéma directeur d'assainissement, raccordement qui deviendra obligatoire dès réalisation dudit réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau et réseaux pluviaux, sauf si elles sont préalablement traitées en respectant les réglementations en vigueur.

B) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

Cette disposition ne s'applique pas dans les lotissements autorisés antérieurement à son entrée en vigueur et dont la construction n'est pas achevée.

Conformément au principe posé par les annexes sanitaires, un terrain de 1000 m², non compris l'accès, n'est pas constructible s'il est issu d'une division de terrain postérieure à l'entrée en vigueur de cette disposition, et si cette division a eu pour effet de créer une parcelle d'une surface inférieure à 1000 m² non compris l'accès supportant déjà une habitation.

En outre, le terrain devra comporter au moins 12 m de façade sur rue ou permettre l'inscription d'un carré de 20 m de côté avec accès suffisant à la voie publique.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes
- pour les annexes des constructions existantes

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et de distribution d'énergie et autres ouvrages d'intérêt général.

Les prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n°6) demeurent applicables.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par ledit article :
 - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A89
 - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 89, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et dans les cas d'exception dudit article :
 - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
 - 35 mètres par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (RN 89, RD 910 et RD 674)
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant. Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une autre implantation peut être admise pour l'extension de bâtiments existants, ou pour les parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRi. Pour les constructions en limite séparative, le bâtiment est implanté, en tout point de façade, exactement sur la limite, sans débord de toiture.

Les piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation seront implantés à 3 mètres au moins.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Dans les lotissements, les constructions seront implantées à 3 mètres des limites séparatives. Les constructions annexes à l'habitation, non accolées à l'habitation, devront impérativement être implantées en fond de lot, soit sur deux limites séparatives formant un angle du lot, soit sur la limite du fond du lot et à 3 mètres au moins de la limite latérale, sauf pour les piscines ou autre ouvrage particulier présentant des contraintes qui devront alors être implantés à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non accolés sera au minimum de 4 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction, mesurée du sol naturel à l'épave du toit, ne peut excéder 6 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Article UC 11 - Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements ou les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

La hauteur des clôtures pleines n'excèdera pas 0,80 mètre. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres.

Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

Murs (constructions ou murs de clôture)

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

Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et après accord préalable avec la Commune.

L'emploi de tôles ondulées est interdit.

Couleurs

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : Couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert sont interdites.
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. 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 couleurs vives ou criardes sont interdites.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place minimum par 80 m² de plancher pour tous les autres usages.

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Dans les lotissements et pour les opérations le nécessitant (activités, commerces, groupes de logements etc...), des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins, en accord avec la collectivité.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Dans les lotissements et pour les opérations le nécessitant (activités, commerces, groupes de logements etc...), des espaces libres seront aménagés en espaces verts ou en aires de jeux selon des conditions répondant aux besoins de l'opération et après concertation avec la commune.

Ces espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Par ailleurs, les parcs de stationnement à l'air libre devront être plantés d'arbres de haute tige ou délimités par des haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- OCCUPATION DU SOL

Elle est limitée à un maximum de surface hors œuvre nette de 360m² par lot.