

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-MÉDOC

LOTISSEMENT

Modifié le 31 01 2024 et 29 04 2024
Suivant demande de pièces complémentaires du 11 01 2024
Et modifié le 17/12/2025

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Maîtrise d'Œuvre : GEOM3D, Géomètres-Experts

Résid. Martinon, Bât B, rue de l'Abbé Mounier, 33170 GRADIGNAN ☎: 05 56 89 09 54 mël : contact@geom3d.fr
Bureau secondaire : 7 Impasse de Lou Haou, 33610 CESTAS ☎: 05 56 78 87 82

Maître d'Ouvrage : Société EXCELLCIUM PROMOTION
9 avenue de Canteloup 33290 LUDON MEDOC

RÈGLEMENT

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 - OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer des règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots du lotissement pavillonnaire situé 19 Allée de Chagneau. Elles complètent et sont plus contraignantes que certaines règles du règlement d'urbanisme en vigueur (PLU).

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

Conformément à l'article L 316-3 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement sera remis aux acquéreurs des lots lors de la signature des actes de vente. Il devra leur avoir été communiqué préalablement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

1.2 - SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les acquéreurs, ou locataires, des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux documents d'urbanisme régissant la zone considérée (UM 30) dont les dispositions, quelle que soit leur date d'application, prévaudront sur celle du présent règlement ou des pièces annexes qui pourront être modifiés pour mise en conformité après réalisation de la procédure prévue à l'article L 315 du Code de l'Urbanisme.

Il est également précisé que la Charte d'Urbanisme de la ville de Saint Aubin de Médoc est un document à valeur incitative qui doit être apprécié par chacun des acquéreurs des lots à bâtir.

1.3 - SERVITUDES ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

Le lot n°9 dispose actuellement d'un puits dans son emprise. Le futur propriétaire de ce lot devra obligatoirement maintenir son écoulement. Il pourra construire dessus, mais en utilisant des procédés architecturaux qui maintiennent cet écoulement. Il lui est également interdit d'y rejeter les eaux de ruissellement.

Les constructions nouvelles doivent répondre à un contexte spécifique afin de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les futurs acquéreurs devront respecter scrupuleusement la charte d'urbanisme de la ville.

Il est ainsi défini que :

- Le lot n°1 accueillera une construction uniquement en rez-de-chaussée
- Le lot n°9 accueillera des constructions implantées en séquence décalée pour éviter un effet longiforme.
- Les toitures terrasses (dites toitures plates) ne dépasseront pas 40 % de la surface de la construction.
- Les toitures seront en tuiles traditionnelles avec « avants toit » en débord. La couleur grise ou noire des tuiles est proscrite. Les teintes terre cuite seront privilégiées. Il sera également interdit les toits en bac acier.
- Les façades seront enduites. Les enduits auront une teinte dans des tons clairs Type blanc,

blanc cassé ou pierre. Les couleurs vives seront interdites.

- Les menuiseries auront des teintes de type RAL 7016, 9010 ou bois. Avec une préférence de matériaux en bois ou aluminium. Les couleurs vives seront interdites.
- L'ensemble des descentes d'eaux pluviales et gouttières auront une teinte similaire aux enduits.
- Chaque lot devra impérativement respecter une zone de pleine terre équivalente à 50 % de la surface du terrain. Cette zone de pleine terre ne peut accueillir de piscine, d'allée piétonne, de voirie d'accès à un garage ou de terrasse maçonnée.
- L'inscription d'un cercle fictif de 5m de diamètre et sans aucune construction ni aménagement est obligatoire au sein de chaque lot à bâtir.
- Aucune construction n'est acceptée dans les zones dites « classées EBC »
- Aucune construction sur les solutions compensatoires

Le lot 2 devra implanter au minimum 3 sujets de moyenne tige sur son emprise (hors emprise de construction). Le lot 6 devra implanter au minimum 1 sujet de moyenne tige sur son emprise (hors emprise de construction).

Les clôtures sur voie de desserte intérieure seront réalisées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie posé, le cas échéant, sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Les éléments ajourés au-dessus du mur bahut devront présenter un vide minimum de 40%. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Il est précisé que ces clôtures seront édifiées en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les clôtures sur limites séparatives entre lots ne pourront excéder 1.50 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive

Les essences utilisées seront variées et composées au minimum et en alternance des variétés suivantes :

Forsythia Lyndwood, Photinia Red Robin, Elaeagnus Ebbingei, Weigelia Grandiflora, Escalonia Rubra Macrantha.

Les murets bahut et les murs devront être travaillés avec soin et présenter une finition adéquate avec la maison, les parpaings bruts sont interdits.

Tous murets bahuts et murs devront avoir un chaperon avec goutte d'eau, le chaperon étant compris dans la hauteur maximale autorisée par le plan local d'urbanisme.

Les couleurs autorisées pour les chaperons, les murets bahuts et les murs des limites seront comprises dans une palette de couleur allant du blanc au gris, ou dans une palette de couleur allant du blanc cassé au gris clair en passant par le beige.

Aucune couleur excessive n'est acceptée, tant sur la voie de desserte qu'entre lots.

Les clôtures, portails et portillons sur une même parcelle devront être de gamme, matériaux et couleurs similaires.

La couleur des clôtures autorisée varie dans une palette allant du gris clair au gris foncé ou allant du beige foncé au gris chaud.

Pour les portails, portillons et clôtures, le blanc, le noir et le vert foncé RAL 6005 sont interdits. Les brises vues à dérouler sont interdits.

Une harmonisation des clôtures sur l'ensemble du lotissement devra être réalisée

Implantation des futures constructions par rapport aux limites séparatives.

- Sur les lots de 1 à 8, les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative, ceci afin d'offrir une percée visuelle vers les zones d'espaces boisés.
- Sur les lots 5 et 8, il est autorisé un carport sur la deuxième limite séparative.

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives :

- Les piscines seront implantées avec un minimum de 4m depuis les limites séparatives entre lots.

Il est indiqué qu'une seule construction annexe hors zone aedificandi, et dont l'emprise est inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur de 2.50 maximum, est acceptée sur chaque lot.

Pour éviter tout ruissellement des eaux de pluie naturelle sur les lots voisins, tout futur propriétaire devra obligatoirement veiller à ce que le remblaiement éventuel sur son lot, soit le plus faible possible lors de la construction, afin de ne pas diriger les eaux de ruissellement vers les propriétés voisines.

1.4 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire et toutes les autorisations exigées par les textes en vigueur. Lors des dépôts des permis, une étude de sol à la parcelle devra être réalisée.

1.5 - DESTINATION DES LOTS

La totalité des lots sera strictement réservée à la construction de logements individuels d'habitation, non commerciaux et non industriels.

Un seul logement par lot sera autorisé, sauf pour le lot n°9 destiné à accueillir des logements à prix abordables et qui pourra donc comporter plusieurs logements, dans la limite de la superficie de plancher affectée à ce lot.

Chaque lot réservé à la construction de logement individuel d'habitation (hors lot n°9) devra posséder un "parking du midi" comme il est représenté sur le plan de composition.

II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il est rappelé que le présent règlement est adapté à la zone UM30 du P.L.U. Il suivra l'évolution éventuelle de ce Plan Local d'Urbanisme. Il ne peut être moins contraignant que le règlement de la zone UM30.