

## **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.

### **Article 1.2. Champ d'application**

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.

### **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.

## **CHAPITRE II. REGLES D'URBANISME COMPLÉMENTAIRES A LA REGLEMENTATION 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 UB1 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 UB2 du PLU.

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

#### **Article 2.3. Accès et Voirie**

##### **Accès:**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 68 2 du Code Civil.

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 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50m).

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### **Voirie:**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ... ) de faire aisément demi-tour.

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m

## **Article 2.4. Desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur

### **Assainissement :**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines ou réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).

Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique ( article L. 1331 - 10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ... ) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

### **AUTRES RESEAUX**

La création, l'extension et le renforcement des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordement devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **Article 2.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.

## **Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter, vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3m.
- Soit en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3m par rapport à ces limites séparatives.
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait minimum fixé de 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres. .

#### **Article 2.9. Emprise au sol**

DEFINITION : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié au sol.

La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

#### **Article 2.10. Hauteur maximum des constructions.**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales est limitée à 5m à l'acrotère ou au faitage soit R+ 1 au maximum.

Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00m à l'égout du toit.

#### **Article 2.11. Aspect extérieur.**

##### **Toitures**

La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Dans certain cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

##### **Façades:**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire.

##### **CLOTURES**

Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans la voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80m (cf. plaquette de présentation).

Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU)
- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50m de hauteur.

**Article 2.12. Stationnement.**

Les places réservées ou stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

**Article 2.13. Espaces Verts**

- La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits. L'arbre remarquable ne pourra être abattu sans l'accord de la mairie

**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 2 750m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante :

<b>Lot n°1</b>	<b>Surface de Plancher affectée au lot</b>
1	250 m <sup>2</sup>
2	250 m <sup>2</sup>
3	250 m <sup>2</sup>
4	250 m <sup>2</sup>
5	250 m <sup>2</sup>
6	250 m <sup>2</sup>
7	250 m <sup>2</sup>
8	250 m <sup>2</sup>
9	250 m <sup>2</sup>
10	250 m <sup>2</sup>

Rédigé à LACANAU le 15/11/2021,  
Par la société PARALLELE 45.

**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE MARSAS (33620)**

**Lotissement «Valentin Coquilleau»**

\*\*\*\*\*

**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR**

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

Je soussigné, M. BERTRAND Julien, représentant de la société Lexilo domiciliée 3 rue Castillon, Le Bouscat (33620), lotisseur du lotissement "Valentin Coquilleau", sis rue Armand Guindron à Marsas (33620), 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 15 novembre 2021

**SAS LEXILO**  
3 Rue Castillon  
33110 Le Bouscat  
Siret 499 150 71 80078 - APE 4110A

# ANNEXE: CAHIER DES CHARGES

# Commune de MARSAS

## « VALENTIN COQUILLEAU »

\*\*\*\*

### Cahier des Charges

## **ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement « Valentin Coquilleau » à Marsas (33).

Ces règles viennent en complément de toutes législations, codes réglementations, règles et usages en vigueur.

## **ARTICLE 2 – CARACTERE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

Ces règles s'imposeront :

- Dans les rapports du lotisseur avec les propriétaires des lots,
- Dans les rapports entre propriétaires.

Le présent cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou s'occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie des lots du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par voie de référence précises.

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotisseur engageront les responsabilités de leur auteur.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Après achèvement et mise en service des équipements communs, en totalité ou en partie, le lotisseur ne sera plus tenu de l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements. En revanche, l'association syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises ayant travaillé sur l'opération ou des locataires d'ouvrages et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à ladite association de l'élément d'équipement considéré.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation ou des constructions à usage de professions libérales.

## **ARTICLE 4 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS**

Au cas où le transfert de propriété n'aurait pas été effectué au premier acquéreur, et lorsque le lotisseur lui en adresse la demande, l'association syndicale doit accepter le transfert de la propriété des équipements communs, si cette propriété n'est pas dévolue à une collectivité publique ou aux services concessionnaires par les conventions établies entre eux et le lotisseur.

Ce transfert est opéré par un acte authentique en général au premier acquéreur.

L'association syndicale ne peut se refuser à accepter ce transfert, même à titre partiel et successif.



## ARTICLE 5 – CONSERVATION ET ENTRETIEN

Les biens immobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'association syndicale des propriétaires, sauf classement dans le domaine communautaire et prise en charge de cet entretien par la collectivité ou leurs concessionnaires.

## ARTICLE 6 – CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes aux équipements communs, notamment leur entretien et les dépenses accessoires son assumées par les propriétaires, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires des lots construits, en fonction du nombre de logements leur appartenant sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

## ARTICLE 7 – AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opération de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## ARTICLE 8 – ACCES CHANTIER – TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Caractère **obligatoire de l'accès chantier** :

Chaque acquéreur est tenu de réaliser avant tout commencement de travaux de construction principale un accès chantier permettant à ses entrepreneurs de livrer tous les matériaux au-devant de la construction. Les bordures devront être protégés.

Chaque propriétaire est tenu comme directement responsable à l'égard des autres propriétaires et de l'association syndicale et doit réparer tous désordres occasionnés par ses travaux de construction aux parties communes du lotissement.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois existants sur son propre lot du fait des travaux de construction.

## ARTICLE 9 – POLICE DE LA CIRCULATION

Dès la mise en service, en totalité ou en partie, des voies du lotissement, l'association syndicale sera chargée de la police de la circulation.

A cet effet l'association syndicale aura le droit d'apposer tous panneaux indicateurs et toutes installations d'intérêt commun sur les voies de desserte, notamment à l'entrée du

lotissement, sans que les propriétaires des lots aient le droit d'y opposer.

Le stationnement des véhicules, bateaux et caravanes est interdit en dehors des emplacements privatifs.

Il est interdit de laisser des animaux errer sur les voies et espaces communs du lotissement.

## **ARTICLE 10 - REGLES D'INTERET GENERAL CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES :**

### **1- Destination des constructions**

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

### **2- Affichage**

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation
- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- Pour les panneaux dits de chantier,
- Pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- Ou assimilées, si celles-ci sont autorisées

### **3- Jardins**

Les parcelles de lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou le verger est autorisé en façade en arrière des constructions dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage. L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc... est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement

notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc ...

Les jardins des lots 5, 6, 7 et 8 qui se trouve en zone naturelle, NB au PLU en dehors de l'emprise du lotissement sont non constructibles, ils ne pourront accueillir aucune construction légère ou pérenne (garage, cabane, piscine ...).

#### **4- Signalisation**

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir sans indemnité, sur sa construction, l'apposition l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieures.

#### **5- Entretien**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

#### **6- Haies**

Les haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage.

Les lots situés en bordure de haies existantes extérieures composées d'arbres de haut jet devront supporter la présence du surplomb végétal. Le propriétaire n'aura pas le droit d'intervenir sur ces arbres sans autorisation préalable du riverain, de l'aménageur ou de la Ville.

#### **7- Séchage du linge**

Il est interdit détendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre les maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur admise maximale pour les haies.

#### **8- Décharges**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

#### **9- Canalisations**

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les WC quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations ; il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.

#### **10- Ordures ménagères**

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

Les propriétaires devront, directement amener son container ou autre bac recevant les ordures ménagères, à l'endroit fixé

Rédigé à LACANAU le 16/11/2021  
par PARALLELE 45.