

Lotissement " LES JARDINS DE LESTRILLES "



1^o Modification
Août 2022

40990 - SAINT-PAUL-LÈS-DAX
Lotissement " LES JARDINS DE LESTRILLES "
Réalisé par la
S.G.E. FONCIERE AMENAGEMENT

Réf : 19346
Date : Février 2020
Modifications :

PA 10.1

REGLEMENT



Rédigé par la S.A.R.L. DUNE
Géomètres Experts Associés
6, rue du 22 Août 1944
40990 SAINT-PAUL-LES-DAX
Tél. : 05 58 91 63 22
E-mail : saintpaul@dune40.com

40990 – SAINT-PAUL-LÈS-DAX

Lotissement "LES JARDINS DE LESTRILLES"

Réalisé par S.G.E FONCIÈRE AMÉNAGEMENT

---oOo---

PA 10.1

---oOo---

RÈGLEMENT

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 « LES JARDINS DE LESTRILLES », situé sur la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX, tel qu'il est défini par les documents annexés au dossier de demande de permis.

1.2 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'Urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX. Ce règlement complète donc le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager.

Le terrain est situé en zone 1AU « Zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles » (*Cf. pièce PA 1.3*)

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être rappelé in-extenso dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est situé lieu-dit « Ceros » à SAINT-PAUL-LÈS-DAX et prend la dénomination de Lotissement « LES JARDINS DE LESTRILLES ». (*Cf. pièces PA 1.1 et PA 1.2*)

Il est limité par :

- A l'Est : la propriété de l'Indivision CUVILLIER / LEROY.
- Au Nord : les espaces communs du lotissement « Le Bois de Ceros » appartenant à la Commune, puis les propriétés de M. et Mme Eric CAZALIS, des copropriétaires de l'immeuble AE 506, des copropriétaires de l'immeuble AE 507 et des copropriétaires de l'immeuble AE 508.
- A l'Ouest : la Route de Lestrilles.
- Au Sud : les propriétés de SNCF Mobilités et de SGE FONCIERE AMENAGEMENT.

Il figure sur le plan cadastral de la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX sous les numéros 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 et 124p de la Section AE pour une contenance arpentée de 36 340 m² (Cf. pièce PA 1.2).

1.4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les terrains composant le lotissement constituaient la propriété de l'Indivision CUVILLIER / LEROY et ont fait l'objet d'une acquisition par la Société SGE FONCIERE AMENAGEMENT, représentée par M. Jean-Paul D'INCAU.

La Société SGE FONCIERE AMENAGEMENT, représentée par M. Jean-Paul D'INCAU, a signé un compromis de vente avec les propriétaires l'autorisant à déposer un permis d'aménager.

1.5 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition se décomposent comme suit :

- ESPACES COLLECTIFS :

- Voirie	=	2 736 m ² env.
- Accès	=	581 m ² env.
- Stationnement	=	388 m ² env.
- Cheminement doux	=	496 m ² env.
- Aire Containers	=	24 m ² env.
- Espaces verts	=	9 879 m ² env.

- Espaces libres communs	=	14 104 m ² env.
--------------------------	---------	----------------------------

- <u>ESPACES PRIVATIFS</u>	=	22 236 m ² env.
-----------------------------------	---------	----------------------------

- TOTAL =	36 340 m ² env.
------------------------	----------------------------

Les superficies énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain.

Les espaces verts constituent 27,2 % de la surface du lotissement, dont 18,1 % d'un seul tenant.

1.6 – MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté accordant le permis d'aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article L 442-10 et 11 du Code de l'Urbanisme.

II – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol applicables au lotissement sont définis par le règlement du P.L.U.I. applicable à la zone dans laquelle est inclus le lotissement. Les articles ci-dessous viennent donc rappeler et compléter le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH qui continue à s'appliquer dans sa version en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager et durant toute la durée de validité du présent règlement.

2.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

2.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les lots 1 à 43 sont destinés à la construction de maisons individuelles. Il ne sera admis qu'un seul logement par lot, à l'exception des lots 1, 5 et 32 sur lesquels deux logements dans un même volume pourront être autorisés. Ces trois lots pourront, à leurs frais, demander à l'aménageur la réalisation d'un second accès sans que celui-ci ait besoin de déposer un permis d'aménager modificatif et à condition que cet accès ne diminue pas le quota d'espaces verts. Tous les frais engendrés par l'ajout d'un logement supplémentaire seront supportés par le demandeur : compteurs électriques, télécom, adduction d'eau potable, assainissement... ainsi que tout nouvel accès.

L'exercice de profession libérale ou d'une activité présentant un caractère de service pour l'utilisateur telle que coiffure, couture, profession médicale ou commerce de proximité est autorisé.

De la même manière, les locaux liés à des activités artisanales sont autorisés.

Dans tous les cas (professions libérales, activités de services ou activités artisanales), l'habitat doit rester la destination principale sur chaque lot. Ainsi, la surface de plancher dédiée à l'habitat doit toujours être supérieure à la surface de plancher

dédiée à l'activité et sous réserve que la parcelle puisse assurer un stationnement suffisant pour l'exercice de l'activité et qu'elle ne nuise pas à la tranquillité et la bonne tenue du voisinage.

Le macro-lot 44 est destiné à la construction de logements collectifs conventionnés (20 à 25 logements).

2.3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès au projet se fera par l'Ouest depuis la Route de Lestrilles par une voie à sens unique (entrée par la voie Sud et sortie par la voie Nord).

La voirie sera constituée d'une artère principale et de voies secondaires en impasses.

La voie principale aura une emprise totale de 12,00 m répartie de la façon suivante :

- Une voie de circulation de 3,50 m. de largeur,
- Un cheminement doux de 2,00 m. de largeur,
- Un espace de 2.50 m de largeur alternant stationnements longitudinaux et plantations,
- Une largeur variable en espaces verts.

Les impasses seront aménagées sous forme d'espaces partagés et auront une emprise totale allant de 6,00m à 10,00m réparties de la façon suivante :

- Une voie partagée de 5,00 m ou 6,00 m de largeur,
- Un espace de 2.50 m de largeur alternant stationnements longitudinaux et plantations,
- Une largeur variable en espaces verts.

Les revêtements des accès aux lots sur espaces communs du lotissement seront réalisés par l'aménageur lors des travaux d'aménagement et leur position est placée à titre indicatif sur le Plan de Composition (cf. pièce PA4). Ces accès pourront éventuellement être modifiés avec l'accord de l'aménageur et de la Commune sans dépôt d'un permis d'aménager modificatif à condition que les modifications ne diminuent pas le ratio d'espaces verts.

Les stationnements visiteurs seront aménagés avec un revêtement perméable, à savoir des dalles alvéolaires dont les interstices seront comblés par des gravillons.

2.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément aux plans et programme des travaux ci-joint ainsi qu'à l'article 3.2 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager :

- Les lots seront raccordés en souterrain aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'adduction d'eau potable, d'électricité, et de téléphone établis dans le lotissement.
- Le réseau d'adduction d'eau potable sera issu de la canalisation existante située sur la Rue de Céros. Cette canalisation réalisera un bouclage qui avec deux antennes, desservira l'ensemble des lots. La défense contre l'incendie sera assurée par un poteau d'incendie à créer à l'intérieur du projet.
- Les eaux usées seront recueillies gravitairement dans des canalisations Ø 200 mm puis acheminées vers le poste de refoulement à créer au Sud qui les refoulera vers le lotissement situé au Nord du projet. Les lots seront desservis par des branchements individuels implantés en limite du Domaine Public.

- Les eaux pluviales des voiries seront infiltrées dans un bassin créé au Sud du projet, en parallèle à la voie ferrée. Une surverse de sécurité acheminera les eaux vers le talweg situé à l'Est du projet.
- Les eaux pluviales des toitures et des parties imperméabilisées des lots seront infiltrées sur chaque parcelle dans des puisards d'infiltration réalisés par les acquéreurs ou dans des réserves permettant une réutilisation domestique. Il conviendra de se référer à la Déclaration Loi sur L'eau réalisée conjointement au dossier.

2.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est indiquée sur le plan de composition. Elle pourra légèrement varier lors de l'implantation. La superficie moyenne des 30 lots individuels est de 481 m² et celle des 13 lots pour maisons mitoyennes est de 369 m².

Sont cependant autorisés et sans formalités de modification :

- Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus.
- Les subdivisions de lot en vue de l'agrandissement du lot contigu sous réserve que les nouveaux lots ainsi créés respectent les conditions de forme, de nombre de logements et de surface autorisées par les règles du présent règlement et du document d'urbanisme opposable au jour de la division.
- La subdivision de lots dans le cas de l'édification de deux logements dans un même volume, seulement sur les lots 1, 5 et 32.

Tout terrain ainsi constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des règles de constructibilité prévues aux articles 2.5 et suivants ainsi que pour le mode d'occupation et d'utilisation.

2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de Composition définit, par un pointillé, le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver un espace non bâti complémentaire de l'espace collectif et traité en jardins d'agrément. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à l'intérieur des zones « aedificandi » repérées sur le Plan de Composition (Cf. [Pièce PA 4](#)). Aucune construction ne sera donc autorisée en dehors des zones « aedificandi ». Les zones « non aedificandi » devront être enherbées et éventuellement plantées à l'exception des zones d'accès.

Conformément à l'article 2.1.1.1 du règlement du PLUI-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager, les débords de toits pourront être en dehors des zones aedificandi.

Sur les lots n° 6 à 10, 13 à 18, 39 et 40, ce recul est porté à 5 mètres au droit de l'accès au lot afin d'y permettre le stationnement sous forme de parkings de midi.

2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le Plan de Composition définit, par un pointillé, le recul minimum des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles afin de préserver un espace non bâti complémentaire de l'espace collectif et traité en jardins d'agrément. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à l'intérieur des zones « aedificandi » repérées sur le Plan de Composition (Cf. [Pièce PA 4](#)). Aucune construction ne sera donc autorisée en dehors des zones « aedificandi ». Les zones « non aedificandi » devront être enherbées et éventuellement plantées à l'exception des zones d'accès.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Le présent règlement reprend l'article 2.1.2 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager pour donner des précisions sur les implantations :

En cas de retrait, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier et ceci en tout point du bâtiment (hors avant-toit), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Si les constructions sont implantées sur limite séparative, leur hauteur ne devra pas excéder 3,50 m. sur la bande des 3m., sauf dans le cas de l'édification d'un mur pignon où la hauteur est portée à 4,50 m.

2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas règlementée.

2.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément au volet « 6. Orientations d'aménagement et de programmation, Saint-Paul-Lès-Dax Route de Lestrilles » du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

2.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1), sauf sur le macro-lot n° 44 où la hauteur totale est fixée à trois niveaux maximum (R+2).

2.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

A l'instar des autres articles du présent règlement, les porteurs de projets sont invités à se reporter au Plan local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager, et notamment le chapitre 2.2.1.1 (pages 59 à 65), complété comme suit :

Principe général :

Toute construction doit être adaptée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte naturel et au bâti environnant. Ainsi, les projets devront être réfléchis en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Le caractère traditionnel sera privilégié pour l'architecture des projets : les bâtiments seront donc composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale. Cependant, un projet contemporain et nouveau pourra être accepté à condition que le pétitionnaire donne une explication détaillée et une justification dans les dispositions retenues pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne, maison bocagère normande, chalet montagnard, etc.

Les permis de construire déposés indiqueront avec précision les références exactes des couvertures (tuiles) et des enduits (marques, modèles, coloration, finitions...) et la coloration des matériaux extérieurs.

Toute modification du bâti sur la parcelle, en particulier de son aspect extérieur, est subordonnée à l'octroi d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

Toiture :

Les débords de toiture seront d'au moins 50 cm à rampants visibles.

Matériaux et couleurs :

Les maçonneries seront enduites. Les enduits seront de teinte blanche à sable clair.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries, volets et bardages.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction.

2.12 – CLÔTURES *(Cf. pièce PA 10.2)*

Il est précisé et rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

L'ensemble des clôtures, des portails et des haies sera réalisé par les acquéreurs, à leur charge.

2.12.1 – Clôtures le long des voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les traitements des limites de propriété seront établis selon les caractéristiques définies ci-dessous et en pièce PA 10.2.

Sur limite d'emprise publique (façade principale uniquement), parmi celles prévues à l'article 2.2.2.1 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager, seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Mur bahut (maçonné et enduit de la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif, le tout n'excédant pas la hauteur d'1,60m.
- Dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses) de teinte sombre, dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60m.

En retrait de cette clôture (conformément au Code civil), les acquéreurs pourront planter des haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

A titre informatif, l'article 2.2.2.1 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager prévoit également que la hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers et portillons pourront être légèrement plus haut (20 cm maximum) que le point le plus haut de la clôture.

2.12.2 – Clôtures internes entre les lots

Sur limite séparative, parmi celles prévues à l'article 2.2.2.2 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses) de teinte sombre, éventuellement doublée d'une haie vive composée d'essences locales choisies parmi la liste donnée au paragraphe 2.15, dont la hauteur maximale ne peut excéder 1,80 m.
- Mur plein, ou d'un mur bahut (maçonné et enduit de la même teinte que la construction principale) surmonté d'un dispositif dont la hauteur maximale ne peut excéder 1,80 m.

2.12.3 – Portails (Cf. Pièce PA 10.2)

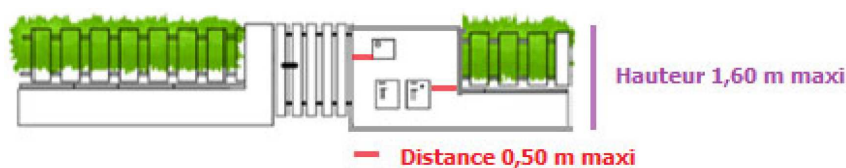
Les portails, seront à simple ou double vantaux ou bien coulissants, de type cintré ou droit (chapeau de gendarmes interdit), et pourront être en bois peint ou brut, PVC ou aluminium, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

De part et d'autre de ces portails, pourront être construits des poteaux support (piliers) en bois traité, en aluminium ou en maçonnerie enduite ou peinte dans la même teinte que les façades et d'une hauteur totale ne pouvant excéder 20cm de plus que la hauteur du portail.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler dans un mur ou muret de clôture. Ainsi, à proximité de chaque accès, les acquéreurs devront construire un muret technique maçonné autour de la boîte aux lettres et des coffrets de branchements d'électricité et d'adduction d'eau potable. Ce muret devra être de la même teinte que la construction principale.

La boîte aux lettres pourra éventuellement être positionnée sur un pilier. Dans ce cas, les coffrets pourront être intégrés au mur bahut.

Ce muret d'une hauteur maximale de 1,60 m, ne pourra s'étendre que de 0,50 m maximum à gauche et à droite des coffrets.



Ce schéma extrait du règlement du PLUi-H a pour but d'illustrer le muret technique qui doit être réalisé par tous les acquéreurs.

Si un dispositif à claire-voie est choisi (et non un mur bahut comme présenté sur le présent schéma), le muret technique devra être réalisé dans les mêmes proportions et dans la continuité du portail (sauf impossibilité technique). Le dispositif à claire-voie sera donc positionné de part et d'autre de l'ensemble formé par le portail et le muret, ainsi qu'au-dessus du muret.

A titre informatif, l'article 2.2.2.2 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager prévoit également que les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété et en dehors de l'aire de stationnement non close.

2.13 – STATIONNEMENT

Conformément à l'article 2.6 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des espaces communs du lotissement et des espaces publics, les acquéreurs devront aménager un minimum de deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative ; à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est prévu à minima 1 place de stationnement par logement.

Sur les lots n° 6 à 10, 13 à 18, 39 et 40, un parking de midi (à minima 3m x 5m) devra être aménagé par les acquéreurs et à leur charge, afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule.

Pour les autres lots, les acquéreurs pourront aménager ces deux places de stationnement sous forme de parking de midi situés à l'intérieur des lots. Dans ce cas, le schéma de la pièce PA10-2 devra être respecté.

A partir de 2 logements, 1 emplacement (1,5 m²) par logement est destiné au stationnement des deux roues.

Afin de limiter le stationnement anarchique, des places de parking visiteurs seront réalisés par l'aménageur au niveau des espaces communs.

2.14 – ORDURES MÉNAGÈRES

Les ordures ménagères devront être déposées dans des containers semi-enterrés regroupés sur une aire aménagée à la sortie du lotissement.

2.15 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres privés définis au Plan de Composition sont soumis à une servitude d'aménagement et d'entretien. Conformément à la notice de présentation du permis d'aménager, les fonds de jardins des lots 2, 3, 5 à 8 seront plantés par l'aménageur au moment de la réalisation des espaces verts du lotissement (ou à tout autre moment en cas d'accord entre l'aménageur et les acquéreurs de ces lots). A cet effet, l'aménageur prendra contact avec les acquéreurs de ces lots pour déterminer les dates d'intervention. Les acquéreurs s'engagent à laisser l'aménageur réaliser ces plantations et à lui faciliter l'accès au terrain pendant toute la durée nécessaire. Les acquéreurs devront ensuite impérativement tout mettre en œuvre pour que les plantations perdurent et puissent se développer normalement.

Les aménagements privés devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu. La plantation rapide d'essences locales de haut jet devra être favorisée afin d'offrir au plus vite un couvert végétal fourni à l'ensemble des constructions.

L'article 2.5.2 du règlement du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager prévoit la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 400 m² de terrain. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Le présent règlement exige, pour les lots inférieurs à 400 m², la plantation d'un arbre de haute tige minimum.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

A titre informatif et afin de limiter les éventuels conflits, les actes d'acquisition des lots prévoient pour chaque lot que les colotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager à moins de 2 mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur

les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée. Pour les arbres situés dans les espaces communs, seule la Mairie, par accord écrit, pourra autoriser leur abattage.

Les plantations, en ce compris les haies, feront largement appel aux plantations arbustives locales ainsi qu'aux plantations d'arbres d'essences régionales (voir annexe).

Les plantations entre lots seront, le cas échéant et dans la mesure du possible, de même nature que la haie de clôture plantée le long de l'espace public. Si les propriétaires désirent varier la nature des plantes, elles seront choisies parmi les essences locales listées par le PLUI-H et en annexe du présent règlement. Ci-dessous les essences à proscrire :

Liste des Arbres et arbustes invasifs à proscrire :

Ailante, faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Bambous
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia* L.)

Mimosa (*Acacia dealbata* Link)
Baccharis halimifolia

Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire

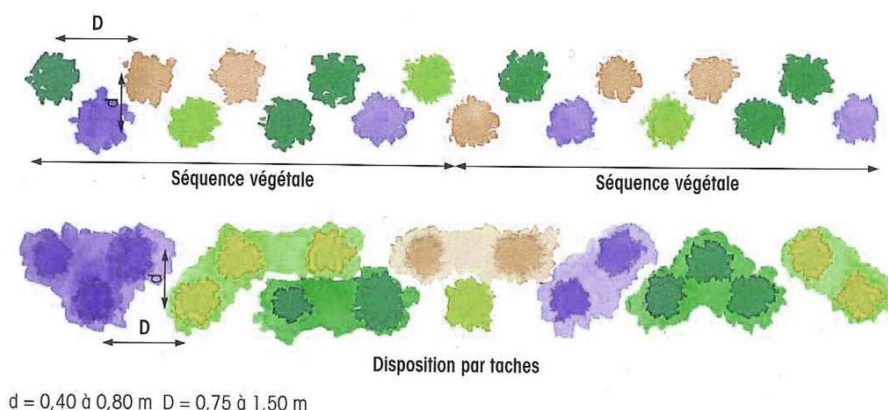
Arctothèque (*Ailanthus altissima* (Mill.)
Cotule à feuilles de coronopus (*Cotula coronopifolia*)
Gaura (*Gaura lindheimeri* Engelm.)
Yucca (*Yucca gloriosa* L.)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Renouées du Japon (*Fallopia japonica*)
Balsamine géante (*Impatiens glandulifera* Royle)

Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire

Égérie (*Egeria densa* Planchon)
Elodées (*Elodea canadensis*, *nuttallii*, *allitricoides*)
Hydrocotyle fausse renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.)
Jussie à grande fleurs
Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*, *peploides*)
Lagarosiphon (*Lagarosiphon major* Ridley Moss)

Exemples d'implantations possibles :



2.16 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Conformément à l'article 2.5.2.2 du règlement du PLUI-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager et à l'OAP 13.1 :

Le Coefficient de Biotope par surface est un coefficient qui décrit la proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Son calcul permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle et sa formule donnée est la suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface parcelle}$$

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. *Les coefficients de pondération sont donnés dans le règlement du PLUi-H du GRAND DAX à l'article 2.5.2.2. (pages 94 et 95)*

Pour chaque lot ou macrolot, le CBS devra au minimum être égal à 0,5 (OAP 13.1 du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager).

Pour les espaces communs, le CBS est calculé de la façon suivante :

$$\text{CBS} = \frac{(9878 \text{ m}^2 \times 1) + (388 \times 0,5)}{14103 \text{ m}^2} = 0,71$$

En plus, chaque lot devra respecter un taux minimum de surface en pleine terre sur sa surface totale. Pour le projet, ce taux de surface en pleine terre devra respecter un minimum de 0,4 pour chaque lot et macro-lot (OAP 13.1 du PLUi-H en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager).

2.17 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots de cette opération.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera en complément à chaque attributaire, un certificat indiquant la surface définitive retenue.

La superficie de plancher nouvelle maximale sur l'ensemble du lotissement sera fixée à **9 500 m²**.

La superficie de plancher résiduelle est à la disposition du lotisseur qui pourra la répartir à sa guide, en fonction des projets qui lui seront soumis.

L'AMÉNAGEUR.