

Commune de CASTETS (Landes)

Lotissement du Moura

Réalisé par SGE Foncière Aménagement représentée par Stéphane DAUDRIX

PA 10 – RÈGLEMENT



10 Av. de l'Église Romane,
33370 Artigues-près-Bordeaux

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 du Moura, situé sur la Commune de CASTETS dans le département des Landes, tel que le périmètre en est défini par les documents annexés au dossier de demande d'autorisation.

1.2 – CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'Urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CASTETS, à savoir :

- Le Plan Local d'Urbanisme : l'assiette du projet y est classée AU.
- Le règlement du lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

1.3 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est situé à CASTETS, en bordure d'agglomération, à 1200 mètres environ du centre du bourg (place de la Mairie), et prend la dénomination de lotissement du Moura. Son terrain d'assiette s'étend en continuité de l'assiette de zones urbanisées.

Il est limité :

- Au Nord: par les propriétés de l'Indivision LE FORESTIER,
- Au Sud: par les propriétés de M. Jérôme DENJEAN, Mme Clair DARZACQ, MadameM. Philippe ANSORENA, Mme Magalie PRIVAT, Mme Paulette TOURNIR, M. Abdelrahman BERNOUSSI, M. Pierre VARGUES, M. Guy BERSET.
- A l'Ouest : propriété de Madame, Maria-Helena GONCALVES-PRINCIPE et de M. Benjamin BERBILLE
- A l'Est : propriétés de Mme Christiane AGOSTINI et M. Gottfried AFNNER

Il figure sur le plan cadastral de la Commune de CASTETS sous les numéros 74 de la Section AC pour une superficie d'après arpentage de 1 Ha.71 A.60 et le numéro 17 partie de la section AT pour une pour une superficie d'après arpentage de 21 A.52.

1.4 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

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

- ESPACES COLLECTIFS :

- Chaussées - Accès	=	2 360 m ² env.
- Stationnements	=	175 m ² env.
- Aire conteneurs OM	=	15 m ² env. (emprise périmètre lotissement)
- Voie piétonne	=	948 m ² env. (en site propre)
- Espaces verts	=	4 703 m ² env.

- Espaces libres communs	=	8 201 m ² env.
--------------------------	---------	---------------------------

- <u>ESPACES PRIVATIFS</u>	=	11 111 m ² env.
-----------------------------------	---------	----------------------------

- TOTAL	=	19 312 m ² env.
----------------	---------	----------------------------

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

1.5 – MODIFICATIONS

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté du Permis d'Aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles R 442-19 à 21 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à la construction logements d'habitation.

2.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'habitation.

2.3 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (P.L.U)

Sans objet.

2.4 – ACCÈS ET VOIRIE

Le lotissement est desservi par une voie primaire qui se connecte à la route départementale N° 42, dite route du pont Neuf, par un accès à aménager.

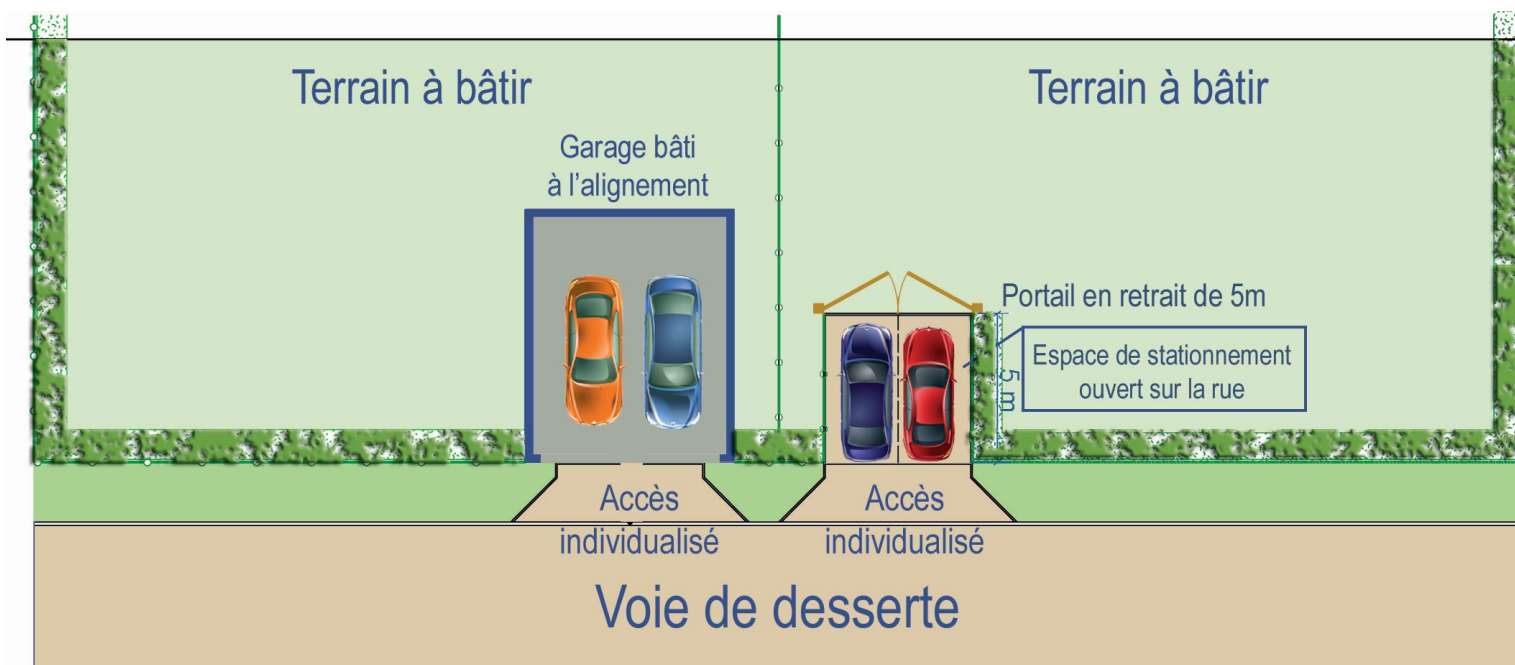
Cette voie principale, à double sens dispose d'une emprise minimum de 12 m et la bande de roulement est portée à 5 m. Elle supporte en partie la bande de circulation douce. Cette voie se finit en impasse.

La seconde voie en impasse également se connecte à la première au cœur de l'aménagement. Cette voie sera partagée entre la circulation automobile et les circulations piétonnes et cyclables sur laquelle la vitesse sera limitée à 20km/h.

Afin de ne pas créer de perturbations de la circulation sur la voirie interne, quelques places de stationnement seront intégrées le long des voies.

Chaque lot sera aménagé avec un espace à l'entrée de son terrain permettant le stationnement de deux véhicules en dehors des espaces communs du lotissement. Ces emplacements dits stationnement de midi pourront être intégrés dans un garage qui permettra le stationnement de deux véhicules côte à côte lorsqu'il sera prévu d'implanter le garage à l'alignement. Dans les autres cas, l'entrée du terrain sera matérialisée par une aire de stationnement susceptible de recevoir deux véhicules stationnés côte à côte (aire minimum 5m x 5m). Cet espace demeurera ouvert sur la rue et le portail d'entrée sera implanté en fond de cet espace à un minimum de 5 m de l'alignement.

Le schéma ci-dessous illustre ces diverses dispositions.



Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises aux aménagements du lotissement, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparations dans un délai d'un mois, l'aménageur ou l'association syndicale y procédera aux frais du propriétaire responsable.

Les usagers devront regrouper les ordures ménagères à l'emplacement aménagé à cet effet à l'entrée de la voie d'accès.

2.5 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément aux plans et programme des travaux ci-joint :

- Les eaux usées des lots seront recueillies par un réseau aménagé dans le cadre de l'équipement du présent projet, puis dirigées vers le réseau collectif existant sous la rue des Bruyères dans le lotissement voisin La Fontaine Vive. Ce réseau suivra le tracé des voies. Le réseau d'assainissement sera dépendant d'un poste de relevage.
- Les lots seront raccordés en souterrain aux réseaux d'électricité, et de téléphone.
- Un réseau de canalisations destiné à recevoir un réseau de fibre optique sera réalisé en parallèle du réseau téléphonique.

Les eaux pluviales des espaces collectifs seront recueillies dans un réseau de canalisations implantées sous chaussée ou sous espaces communs, ou dans des noues d'infiltration réalisées sur les espaces libres. Les eaux seront canalisées vers des bassins de rétention/infiltration sans surverse parce qu'il n'est pas possible de connecter de surverse des bassins dans un fossé existant.

Les eaux pluviales des lots seront infiltrées sur la parcelle. Pour l'ensemble de tous ces branchements, que ce soit dans le réseau commun ou directement dans un fossé, le débit de rejet dans la surverse devra être régulé à un maximum de 3 l/s.

La défense incendie sera assurée par un poteau d'incendie équipé aux normes définies par le Service Départemental d'Incendie et Secours, qui assureront la défense des deux lobes du programme d'aménagement.

2.6 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est indiquée sur le Plan de Composition à titre indicatif. Elle pourra légèrement varier lors de l'implantation.

Les terrains sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. La construction sur ces terrains est libre sous réserve de respecter les implantations indiquées au plan de composition et celle du présent règlement.

La division de lot ou le regroupement de deux lots contigus n'est pas autorisée.

Le nombre total des lots issus de la division des terrains établie dans le cadre de la réalisation du présent lotissement ne pourra pas dépasser 14 lots.

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

Le plan de composition précise les reculs minimums à respecter par rapport aux limites de terrains donnant sur les voies ou emprises publiques :

La construction, créant de l'emprise, ne pourra pas être implantée à moins de 3 m de la limite de façade du lot, à l'exception des garages qui pourront s'implanter à l'alignement dans le secteur défini au plan de composition (pièce PA4) matérialisé de couleur bleue.

Les règles d'implantation des constructions s'entendent avant toit compris.

L'implantation des piscines doit se faire avec un retrait minimum d'1m par rapport à l'alignement, margelle comprise.

2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions sera définie pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au Sud seront privilégiées.

- Les constructions peuvent être édifiées en :
 - o Limite séparative à condition que la hauteur de la construction implantée sur limite ne dépasse pas 3m50 à l'égout du toit.
 - o en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 3m.

Les règles d'implantation des constructions s'entendent avant toit compris.

L'implantation des piscines doit se faire avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives, margelle comprise.

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

Sans objet.

2.10 – SURFACE DE PLANCHER, EMPRISE AU SOL ET SURFACES ARTIFICIALISÉES

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie du terrain. Un tableau joint en page 10 fixe la surface de plancher maximale autorisée par lot, l'emprise au sol des constructions maximale autorisée, et la superficie artificialisée maximum autorisée pour chaque lot et la superficie de pleine terre minimale.

Pour chaque terrain, les voiries, constructions, piétonniers, terrasses, piscines et plages de piscine rentrent dans le calcul des superficies artificialisées.

2.11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'égout et à 12m au faîtage, à l'exception des constructions à toit plat où elle sera limitée à 9m à l'acrotère.

La hauteur des annexes édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment, n'excèdera pas 5m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée sera inférieure ou égale à celle-ci.

Nota : les constructions devront être implantées de manière à respecter une hauteur de seuil d'au moins 30 cm par rapport à l'altitude du terrain naturel altitude moyenne mesuré au centre de la superficie d'emprise de la construction.

2.12 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles du PLU fixent les règles relatives à l'aspect architectural des constructions (article 11 - § 11-1 à 11-12). Ces prescriptions feront office de règlement.

Clôtures :

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.

Sur limite séparative et sur limite d'emprise publique : les clôtures végétales sont préconisées, toutefois les clôtures maçonnées sont admises à condition que leur hauteur n'excède pas 0,90 m éventuellement surmontées d'une grille ou grillage souple et/ou doublé intérieurement d'une haie végétale. Dans le cas de murs ou murs bahuts, ils seront enduits à l'identique de la construction principale.

Les clôtures pourront être végétalisées. Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes au présent règlement

Les haies vives n'excéderont pas 2 mètres

Une fiche technique sur la perméabilité des clôtures est jointe en annexe du présent règlement.

ADAPTATION AU TERRAIN :

Les dossiers de permis de construire devront comporter toutes les indications permettant de faire apparaître la pente du terrain naturel et aménagé :

- Courbes de niveau sur plan de masse
- Profil du sol sur les façades et les coupes
- Murets de soutènement y compris leur aspect
- Clôtures.

2.13 – STATIONNEMENT

Il est imposé la réalisation de deux places de stationnement par logement à l'intérieur du terrain privatif. Le positionnement des ces places est porté au plan de composition PA4 sous la désignation de places de stationnement de midi

2.14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les voies seront soulignées par des alignements d'arbustes.

Les espaces communs seront engazonnées (engazonnement rustique).

La superficie artificialisée maximum autorisée sur le périmètre du programme représente 2 798 m² (superficies des espaces privés et des espaces communs - voies, accès). Les aires de stationnement communes seront traitées avec du matériau poreux et ne généreront pas d'imperméabilisation des sols supplémentaire.

Pour les lots privés le tableau ci-dessous (art. 2-15) définit la superficie artificialisée maximum autorisée par terrain.

Les haies réalisées sur les terrains privés en avant des clôtures seront composées de plusieurs essences choisies parmi les essences définies dans le PLU dont la liste est reportée ci-dessous :

1. Haie libre champêtre

Haie non taillée, composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre et de plantes grimpantes, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne :

arbres fruitiers,
noisetier vert (*Corylus avellana*),
houx vert (*Hedera helix*),
chênes locaux : tauzin liège et pédonculé (*Quercus pyrenaica*, suber 'occidentalis' et robur),
prunellier (*Prunus spinosa*),
aubépine (*Crataegus monogyna*),
cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*),
genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
brande (*Erica scoparia*),
fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*),
églantier (*Rosa canina*),

2. Haie libre arbustive traditionnelle

Le mélange est composé d'espèces utilisées depuis plus d'un siècle dans les jardins de bourg :

laurier sauce (*Laurus nobilis*)

fusain du Japon vert (*Enonymus japonicus*),

lilas (*Syringa vulgaris*),

seringat (*Philadelphus coronarius*),

hortensias (*Hydrangea macrophylla*),

nandina vert (*Nandina domestica*),

kerria vert (*Kerria japonica*),

troènes verts (*Ligustrum ovalifolium* et *lucidum*),

viorne boule-de-neige (*Viburnum opulus* 'Roseum'),

laurier-rose (*Nerium oleander*),

viorne-tin (*Viburnum tinus*),

spirée (*Spiraea bumalda*, *vanhouttei*, ...),

buis (*buxus sempervirens*),

3. Haie taillée persistante

Une seule espèce est recommandée :

Fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*).

4. Haie taillée champêtre

Haie composée d'un mélange d'arbustes taillés de manière régulière, au moins une fois dans l'année, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne environnante :

houx vert (*Ilex aquifolium*)

lierre vert (*Hedera helix*)

aubépine (*Crataegus monogyna*)

prunellier (*Prunus spinosa*)

cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

brande (*Erica scoparia*)

5. Haie basse

Haie composée d'une seule espèce d'arbustes à faible développement (sous-arbrisseaux), taillés ou non. Ce type de haie marque la limite sans obturer la vue et sans empêcher à la lumière de passer. Espèces utilisables :

sauge arbustive (<i>Salvia microphylla</i>)	romarin
bruyères et callunes	cistes
santolines, immortelles et lavandes	

6. Espèces invasives à proscrire :

LISTES DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE EN ORNEMENT OU AQUARIOPHILIE	
Arbres et arbustes invasifs à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Ailante, Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Bambous	Plusieurs espèces
Érable à feuilles de chêne	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Baccharis à feuilles d'arroche	<i>Baccharis halimifolia</i> L, 1753
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Arctothèque	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graenb, 1900
Cotule à feuilles de coronopus	<i>Cotula coronopifolia</i> L, 1753
Renouées du Japon	<i>Fallopia japonica</i> , <i>Fallopia sachalinensis</i>
Gaura	<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm. & A.Gray, 1845
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, <i>I. parviflora</i> DC.
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Égéria	<i>Egeria densa</i> Planchon, 1849
Elodées	<i>Elodea canadensis</i> , <i>Elodea nuttallii</i> , <i>Elodea allitric hoides</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782
Jussie à grandes fleurs, Jussie rampante	<i>Ludwigia grandiflora</i> , <i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> Ridley Moss., 1928

2.15 – RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT :

La superficie de plancher sera répartie entre tous les terrains au jour de la vente de chaque terrain. Une attestation sera jointe à chaque cession de terrain au jour de la vente.

La superficie de plancher totale affectée à l'ensemble du lotissement ne pourra pas dépasser 3 334 m².

Le tableau ci-dessous définit la répartition de la superficie de plancher constructible par lot, l'emprise au sol maximum des constructions et les superficies artificialisées maximum autorisées par lot.

N° LOT	SUPERFICIE	Surface de plancher	Emprise au sol des constructions (maximum 50%)	Superficie imperméabilisée maximale (60%)	Superficie pleine terre minimum (40%)
1	811 m ²	243 m ²	405 m ²	487 m ²	324 m ²
2	828 m ²	248 m ²	414 m ²	497 m ²	331 m ²
3	828 m ²	248 m ²	414 m ²	497 m ²	331 m ²
4	803 m ²	241 m ²	401 m ²	482 m ²	321 m ²
5	812 m ²	244 m ²	406 m ²	487 m ²	325 m ²
6	720 m ²	216 m ²	360 m ²	432 m ²	288 m ²
7	814 m ²	244 m ²	407 m ²	488 m ²	326 m ²
8	770 m ²	231 m ²	385 m ²	462 m ²	308 m ²
9	742 m ²	223 m ²	371 m ²	445 m ²	297 m ²
10	965 m ²	290 m ²	482 m ²	579 m ²	386 m ²
11	745 m ²	224 m ²	372 m ²	447 m ²	298 m ²
12	751 m ²	225 m ²	375 m ²	451 m ²	300 m ²
13	819 m ²	246 m ²	409 m ²	491 m ²	328 m ²
14	703 m ²	211 m ²	351 m ²	422 m ²	281 m ²