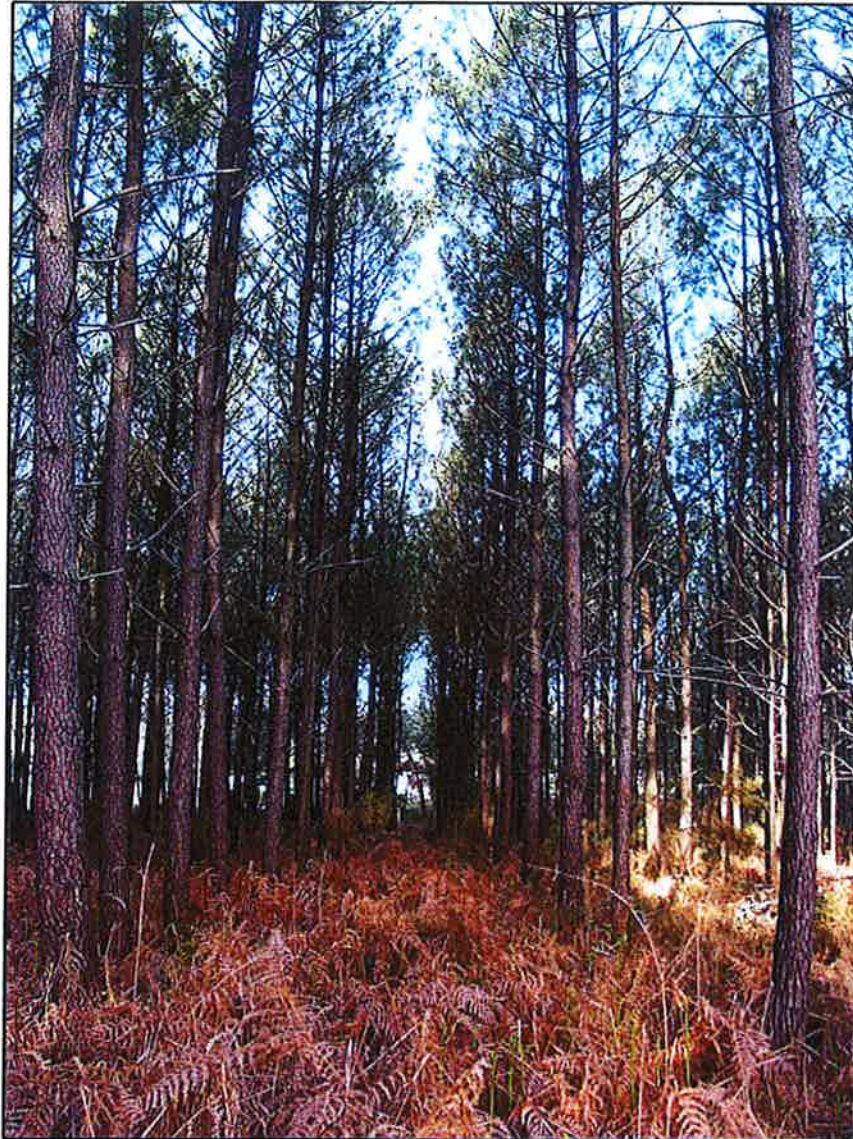


# Lotissement "Domaine du Carraou"

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A MON ARRETE DU

04 MARS 2011

LE MAIRE,



40560 - VIELLE-SAINT-GIRONS

Lotissement "Domaine du Carraou"

Réalisé par la Société Immobilière Sud Atlantique

**PA10-1**

Réf : 10278

Date : Octobre 2010

Modifications :

22 novembre 2010

**RÈGLEMENT**

Rédigé par la S.A.R.L. DUNE  
Géomètres Experts Associés

16, rue du Maréchal Joffre - 40990 SAINT PAUL LES DAX

Tél. : 05 58 91 63 22 - Fax : 05 58 91 97 43 - E-mail : saintpaul@dune40.com



Reproduction Réservée



40560 – VIELLE SAINT GIRONS

## LOTISSEMENT " Domaine du Carraou "

Réalisé par la Société Immobilière Sud Atlantique

---oOo---

**PA 10.1**

---oOo---

### RÈGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A MON ARRÊTÉ DU

04 MARS 2011

LE MAIRE

### 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 « Domaine du Carraou », situé sur la Commune de VIELLE SAINT GIRONS 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 VIELLE SAINT GIRONS, à savoir :

- Le Plan Local d'Urbanisme
- Le terrain est situé en zone UH2
- 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.

Compte tenu que les articles 6 à 8 du PLU ne s'opposent pas à l'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Le règlement du lotissement doit être rappelé dans tous actes 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 VIELLE SAINT GIRONS, au sud de l'agglomération de VIELLE, et prend la dénomination de lotissement « **Domaine du Carraou** ».

Il est limité :

- Au Nord : par les propriétés de MM. GRUCKER, MONTEZEZ, BESSONNARD formant une enclave bâtie.

- A l'ouest : par la route départementale n° 652 et les propriétés de MM. SAGARDOITHO, LAGOUEYTE et LAGOUYETTE.

- Au sud : par le lotissement « La Pinède ».

- A l'est : par les propriétés du SITCOM et de la commune de VIELLE-SAINT-GIRONS.

Il figure au plan cadastral de la Commune de VIELLE SAINT GIRONS sous les n° 694 – 784, de la Section AM pour une contenance cadastrale de 2 ha 67a 42 et 2 ha 69 a 59 de surface arpentée.

### 1.4 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La parcelle composant le lotissement appartient à l'Indivision LAGOUEYTE et a fait l'objet d'une promesse de vente à la Société Immobilière Sud Atlantique par acte sous-seing privé devant Maître Petges, notaire à Castets en date du 5/06/2010.

### 1.5 - DESCRIPTION DU LOTISSEMENT.

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

#### - ESPACES COLLECTIFS :

- Chaussées	=	.....	1 554 m <sup>2</sup> env.
- trottoirs et allées	=	.....	1 080 m <sup>2</sup> env.
- Espaces verts	=	.....	7 243 m <sup>2</sup> env.
- Espaces libres communs	=	.....	9 877 m <sup>2</sup> env.

- ESPACES PRIVATIFS = ..... 17 082 m<sup>2</sup> env.

- Total = ..... 26 959 m<sup>2</sup> env.

Les superficies énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain. L'espace libre représente plus de 36% de la surface du lotissement et l'espace vert en totalise 27 %.

## **1.6 - RÉALISATION PAR TRANCHES.**

L'aménagement du lotissement sera réalisé en 1 tranche.

## **1.7 - MODIFICATIONS.**

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée au Permis d'Aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article 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 d'habitations individuelles. Il ne sera édifié qu'un logement par lot.

Les locaux peuvent également être occupés pour l'exercice d'une profession libérale, pour l'exercice d'une activité présentant un caractère de service pour l'utilisateur telle que coiffure, couture...

## **2.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.

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 salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les terrains aménagés de camping - caravanage y compris les camps de tourisme « aires naturelles ».

Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars.

Les carrières, affouillement et exhaussement des sols.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les caves et les garages en sous-sol.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A MON ARRÊTÉ DU

04 MARS 2011



LE MAIRE

## **2.3 - ACCÈS ET VOIRIE.**

Les lots sont desservis depuis la voirie interne du lotissement. Les revêtements des accès aux lots seront réalisés par le lotisseur lors des travaux d'aménagement et leur position est placée à titre définitif sur le plan de composition (cf. pièce PA4). Les acquéreurs seront tenus d'implanter et d'orienter leur projet en fonction de la position de cet accès.

Les usagers devront regrouper les ordures ménagères aux emplacements aménagés à cet effet dans le lotissement.

Les trottoirs d'une largeur de 2m permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

## **2.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

Conformément aux plans et programme des travaux ci-joint :

- Les lots seront raccordés en souterrain aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'eau potable, d'électricité, et de téléphone établis dans le lotissement. Le terrain d'assiette du projet sera desservi par un point d'eau normalisé, distinct des points d'eau potable, établi en conformité des prescriptions émises par le SDIS.
- Les eaux usées seront récoltées dans un réseau collectif Ø 200 à créer à partir des canalisations existantes depuis la route départementale n° 652 à l'Ouest du projet. Les lots seront desservis par des branchements.
- Les eaux pluviales des lots seront traitées à la parcelle dans des dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement. Ces dispositifs seront réalisés par chaque acquéreur de lot.
- Les eaux pluviales des voiries seront recueillies dans des dispositifs d'infiltration établis le long des voies internes du lotissement.

## **2.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.**

La forme des lots est indiquée sur le plan de composition. Elle pourra légèrement varier lors de l'implantation. Leur nombre ne pourra excéder 22 et la superficie minimum sera de 604 m<sup>2</sup>.

Sont cependant autorisés, 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 et de surface autorisées par le règlement du lotissement et par les règles du document d'urbanisme opposable au jour de la division.

Tout terrain ainsi constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des règles de constructibilité prévues aux articles 2.6 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 jardin d'agrément. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées dans les zones repérées au plan de composition (*cf. pièce PA4*).

L'implantation des bâtiments et en particulier des garages devra tenir compte de la position de l'accès à la parcelle tel que défini à l'article 2.3 du présent règlement.

## **2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Les constructions principales seront implantées dans les zones repérées au plan de composition, représentées par une trame pointillée bleue, située en dehors des zones « non aedificandi ».

Les constructions d'annexes qui ne sont pas accolées à la construction principale sont cependant autorisées sur limites séparatives, entre deux lots du lotissement, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit au droit de cette limite.

Il est par ailleurs précisé que :

- la longueur de la construction annexe ne pourra dépasser 5 m,
- Les constructions annexes implantées sur limite séparative auront un faitage soit parallèle, soit perpendiculaire à cette dernière.

## **2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 m.

## **2.9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la surface du terrain. Les annexes, limitées à deux par logement, auront une superficie totale qui ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>.

VOUS POUVEZ ÊTRE ANNEXE  
A MON ARRÊTE DU  
04 MARS 2011  
LE MAIR



## **2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m en tous points du bâtiment.

## **2.11 - ASPECT EXTÉRIEUR.**

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.

Toute construction, restauration, agrandissement ou adjonction d'immeuble doit être conçue de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Toute modification du bâti sur la parcelle, en particulier de son aspect extérieur, est subordonnée à l'octroi d'une autorisation ou d'un permis de construire.

Les constructions seront à volumétrie simple (sur la base du plan rectangulaire ou carré par exemple) et devront présenter une unité des matériaux. Les étages seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction. Les étages partiels en forme de tours ne sont pas autorisés.

Toute construction de surface hors œuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à six pans de toiture maximum, auvent d'entrée compris. Les pignons sont à privilégier. Il sera évité les constructions à multiples toitures et les excroissances (type « chiens assis » par exemple).

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent et doivent préserver une simplicité de volumes, propre au caractère du bâti landais.

Toute construction doit avoir une façade perpendiculaire ou parallèle à la voie le desservant. La façade orientée vers l'espace public (alignement) devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s). Le sens général des faîtages sera fixé sur chaque lot tel que représenté au plan de composition (*cf. pièce PA 4*). Les sens des faîtages seront conformes à ceux indiqués sur ce plan tel qu'en est donné un exemple sur le plan paysager (*cf. pièce PA 9*). S'il y a plusieurs faîtages, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les toitures auront des pentes entre 35% et 40%. Les toits terrasse sont admis sous réserve de constituer la toiture d'un volume mitoyen au corps principal de la construction et d'emprise au sol inférieure à celle de la construction principale. Vu le contexte bâti environnant, les avant-toits sur

pignons sont à privilégier. Les linteaux cintrés pour les baies et les arcades de terrasses ou galeries ne sont pas autorisés.

Les maisons à ossature bois pourront être demandées à peindre partiellement ou en totalité dans les tonalités générales du bâti du lotissement.

Les maçonneries de couleur bleu, jaune, vert ou rose soutenues seront à proscrire au bénéfice de tons sables clairs, rosés et blancs.

Les fermes apparentes et pans de bois seront de tons foncés, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert-olive, gris-vert, gris-bleu, gris rouge ou blanc. Les menuiseries des fenêtres seront de teinte blanche, ivoire ou gris perle.

Les constructions entièrement blanches (murs, menuiseries, boiseries, volets, bandeaux de toit, dalles ...) ne sont pas autorisées. Une différence de tons entre les pleins et les vides doit obligatoirement être conservée.

Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale ou bien en bardage bois.

Les couvertures en tuiles seront choisies avec des tuiles de type canal ou similaire fortement galbées. Les tuiles type méridional ou gallo-romane 13 sont exclues. Les tuiles des constructions principales auront des tonalités de rose vieilli des tuiles du terroir ou terre cuite naturelle (tuile canal neuve en gorge, de récupération ou de teinte vieillie en chapeau ou tuile canal en terre cuite...). Les tuiles provençales ainsi que les tuiles de couleur rouge vif et ocre jaune seront interdites. Le panachage de couleurs avec des tuiles neuves est proscrit.

Tout élément de récupération d'énergie solaire sera « composé » avec le plan de toiture correspondant (éléments posés en escalier non autorisés).

Les caves et garages en sous-sol sont interdits.

Les constructions devront en outre respecter les textes réglementaires et notamment les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme actuel, ainsi que les recommandations Architecturales annexées au Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ou de tout autre document d'urbanisme opposable au jour du dépôt de la demande du permis de construire.

VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A MON ARRETE DU

04 MARS 2011

## 2.12 – CLOTURES ET PORTAILS.

2.12.1 Portails et clôtures le long des voies et emprises publiques (caractéristiques définies en pièce PA 10.3).

Les clôtures sont soumises à une réglementation particulière prévue aux articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le descriptif des clôtures et portails devra être inclus à la demande du permis de construire de l'habitation.

### Clôture :

Les clôtures le long des voies publiques seront à la charge des futurs propriétaires. Leur implantation est indiquée dans le plan de composition. Cette clôture de 1,20 m de haut (Poteaux ou murets à 1,30m de hauteur maximum) devra être doublée d'une haie composée d'arbustes divers implantés par les propriétaires à 0.50m en retrait de l'alignement. La hauteur de cette haie pourra varier de 1,20m à 1,50m.

### Portails :

De facture simple, à simples ou doubles vantaux, ils seront constitués de remplissages en bois peint ou naturel fixé sur une ossature bois ou métal. (*Exemple de portail joint en pièce PA10.3*). La couleur des portails peints devra être un mélange de blanc, de noir avec éventuellement l'adjonction d'une couleur. Les portails seront positionnés en zone constructible sur la limite de la parcelle.

Un croquis de clôtures et portails sera joint au dossier de permis de construire.

### 2.12.2 – Clôtures séparatives des lots :

Entre les lots, des clôtures pourront être implantées sur les limites séparatives.

Ces clôtures seront mitoyennes .Elles seront réalisées par structure de potelets métalliques de couleur verte scellés au béton et reliés de grillage vert simple ou double torsion.

Elles seront doublées d'une plantation de haies vives à la charge des propriétaires.

Ces haies, implantées en ordre aléatoire en arrière de l'alignement, auront une hauteur maximale globale de 1,50 m pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie. Les grillages pourront également servir de support de plantes grimpantes d'essence locale venant en complément de la haie.

Les haies d'une seule essence et les haies taillées strictement à la même hauteur sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère. Les murs végétaux sont donc proscrits. Le propriétaire aura en charge le maintien et l'entretien de cette haie d'inspiration bocagère (taille douce compte tenu de la hauteur limitée, arrosage, etc. ...).

En dehors des éventuels poteaux supports des portails et portillons et des potelets du grillage, tout muret ou potelet est interdit.

**Les clôtures en claustra ou panneaux de bois, en bambous séchés ou bruyère sont interdites sur l'assiette du lotissement, sur les façades des lots et sur les limites séparatives.**

## **2.13 - STATIONNEMENT.**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les acquéreurs devront aménager une placette de stationnement (*Cf pièce PA9*) sur chaque parcelle privative et ce

compris la ou les places de stationnement prévues dans le garage, le cas échéant. Ces placettes seront mises en place sur la propriété privée, en continuité des accès menant au lot depuis la voirie principale, ils participeront à une volonté de standing sur l'ensemble du lotissement. Les portails seront situés en limite de propriété (Cf pièce PA10.2).

## **2.14 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres privés définis au Plan de Composition sont soumis à une obligation d'aménagement et d'entretien.

Ces aménagements devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu dont ils devront s'inspirer. La préservation des sujets préexistant sur les lots doit être maximale. Dans le cas où un ou plusieurs abattage(s) s'avérerai(ent) indispensable(s) à la réalisation d'une habitation principale, 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.

Les plantations feront largement appel aux plantations arbustives locales ( bourdaines, charmes, viornes, arbousiers, ajoncs, genêts, bruyères...) ainsi qu'aux plantations d'arbres d'essences régionales (pins maritimes, insignis et parasols, chênes pédonculés, chênes lièges, châtaigniers, tilleuls, érables, acacias, platanes, saules, frênes, aulne...).

Les plantations de clôtures entre lots seront, le cas échéant et dans la mesure du possible, de même 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.

Liste d'essences à privilégier :

Liste de plantes pour les haies : mélange de caducs et de persistants :

Pittosporum (Pittosporum tobira), pourpier de mer (Atriplex halimus), Escallonia (Escallonia 'rubra' et 'Ievy'), Laurier thym (Viburnum tinus), Laurier du Portugal (Laurus lusitanica), Grévillea (Grevillea juniperina), fusains (Euonymus japonicus), Abelia (Abelia x grandiflora), Chèvrefeuilles de Tatarie (Lonicera tatarica), Nandina (Nandina domestica), rosiers paysagers en arbustes...

Arbustes intégrés à la haie pouvant dépasser ponctuellement les 1,50 m de hauteur globale : Arbousiers (Arbustus unedo), Troènes (Ligustrum lucidum et sinense), érable champêtre (Acer campestre), Charmes (Carpinus betulus), Prunellier (Prunus spinosa), Noisetiers (Corylus avelana), saules (Salix caprea)...

Liste de végétaux de nature champêtre pour le jardin :

- Caducs :

Charmes (*Carpinus betulus*) ; Saules (*Salix rosmarinifolia*, *caprea*, *atrocinerea* et *purpurea nana*) ; Noisetiers (*Corylus avelana*) ; Cornouillers (*Cornus* sp.) ; Fusains d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Viornes (*Viburnum* sp.) ; Viorne mancienne (*Viburnum lantana*) ; Sureaux (*Sambucus nigra*) ; Lilas (*Syringa vulgaris*) ; Aubépine (*Crataegus monogyna*) ; Bourdaine (*Frangula alnus*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*) ; Bois puant (*Prunus padus*) ; Seringat (*Philadelphus* sp.) ; Eglantiers (*Rosa canina*) ; Héliantheme (*Helianthemum* sp.) ; ensemble des fruitiers et graminées locales.

- Persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*) ; Fusains (*Euonymus japonicus*) ; Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*) ; Houx commun (*Ilex aquifolium*) ; Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*) ; Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) ; Genêts à balais (*Cytisus scoparius*) ; Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*) ; Bruyères : Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), bruyère à balais ou brande (*Erica scoparia*), Callune (*Calluna vulgaris*) ; Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) ; Ajonc nain (*Ulex minor*) ; Arbousier (*Arbustus unedo*), Laurier sauce (*Laurus nobilis*)...

- Plantes grimpantes (pouvant également être intégrées à la clôture) :

Chèvrefeuille (*Lonicera périclymenum*) ; Rosiers grimpants sauvages (rose à petits bouquets et petites fleurs), rosiers lianes, aristoloche, vignes vierges, houblon, polygonum (*Polygonum baldschuanicum*), kiwis (*Actinidia sinensis*), lierres, salsepareille...

Les plantations de clôtures entre lots seront, le cas échéant 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 et non les essences ornementales.

## **2.15 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.**

La superficie hors oeuvre nette constructible (S.H.O.N.) totale est fixée à 4 300 m<sup>2</sup>.

La superficie hors oeuvre nette de plancher constructible sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. Elle devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.

Cette surface sera répartie par l'aménageur au fur et à mesure de la vente des lots.

## **2.16 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet.

**LE LOTISSEUR.**

IMMOBILIER  
13, cours du 30 Juin - 33000 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 01 37 00 - Fax : 05 56 01 37 09  
www.mmosud.fr

**Le maître d'oeuvre**



VU POUR ÊTRE ANNEXE  
A MON ARRETE DU

04 MARS 2011



LE MAIRE

*[Handwritten signature]*

