

*Département des Landes*

**Commune d'ESCOURCE**

*Lotissement « Capcos II »*

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT - PA10**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article I-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 I-2 : Champ d'application**

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, les Documents d'Urbanisme de la Commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.

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 l'arrêté d'autorisation, 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 reventes ou de locations successives.

### **Article I-3 : Situation et Dénomination du Lotissement – Références Cadastreales**

Le Lotissement est situé dans la Commune d'ESCOURCE aux lieux-dits « La Braneyre » et « German » ; Il prend la dénomination de Lotissement « **Capcos** ».

Il confronte :

- du Nord à Mme LASSALLE
- du Sud à l'ancienne Voie Ferrée propriété communale
- de l'Est à Lotissement Capcos Tranche I
- de l'Ouest à propriété communale

Il figure sur le cadastre de la Commune d'ESCOURCE comme suit :

Section N n° 266, Lieu-dit « La Braneyre »

Pour une contenance cadastrale approximative de 4ha86 environ.

La Surface du Lotissement sera répartie de la manière suivante :

#### **Espaces Collectifs :**

Voirie interne y compris Retournements, Voie Piétonne, Accès Particuliers Entrées, Aires de stockage des Poubelles et Transformateur	4 920 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Espaces Verts Communs (environ 30 %)	15 035 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

**Total Espaces Collectifs : 19 955 m<sup>2</sup>**

#### **Espaces Privatifs :**

Les Espaces Privatifs occupent une surface approximative de **28 645 m<sup>2</sup>**.

### **Article I-4 : Modifications**

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée au présent arrêté 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.

Toutefois, tout projet de subdivision de lots pourra être autorisé suivant les dispositions contenues à l'article R 442-21 du Code de l'Urbanisme.

La réunion de plusieurs lots en un lot unique est autorisée, sans procédure de modification. Les règles d'urbanisme seront alors appliquées à l'intérieur du périmètre nouvellement créé. Toutes les modifications apportées aux équipements nécessaires à la desserte du nouveau lot constitué seront à la charge de l'acquéreur (raccordement, AEP, E.U, ELEC, F.T...)

**Article I-5 : Superficies – Possibilités de Construction**

<b>N° du Lot</b>	<b>Superficie</b>	<b>Surface de plancher attribuée</b>
30	1174 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
32	1054 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
34	1150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
35	1060 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
36	1026 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
37	991 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
38	1093 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
39	1219 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
40	1326 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
41	1216 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
42	1365 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
44	1159 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
46	1201 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
47	1390 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
75	531 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
76	494 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
77	487 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
78	502 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
79	490 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
80	495 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
81	891 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
82	922 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
83	917 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
84	1012 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
85	1012 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
86	805 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
87	793 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
88	699 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
89	701 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
90	736 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
91	753 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>28 664 m<sup>2</sup></b>	<b>6 950 m<sup>2</sup></b>

N.B. : Les surfaces indiquées ci-dessus sont approximatives. Elles sont purement indicatives et ne peuvent entraîner aucune responsabilité à l'égard du concepteur du Projet.  
Les superficies **exactes** des lots seront déterminées lors des opérations de bornage.

## CHAPITRE II : REGLES D'URBANISMES COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

### Article II-1 : Occupations et Utilisations du Sol Admises

Les Propriétaires des lots devront respecter les documents publics d'urbanisme en vigueur.

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage de résidence principale ou secondaire avec la possibilité d'exercer une activité libérale.

Dans le cadre de la desserte des nouveaux lots et pour respecter les caractéristiques générales du Lotissement, les Voies d'Accès et les Accès particuliers à créer devront avoir les caractéristiques suivantes :

- une chaussée d'une largeur minimum de 5.00m pour les Voies de Dessertes
- une chaussée d'une largeur minimum de 3.00m pour les Accès Particuliers
- une chaussée de 3.50m pour la voie de jonction reliant les deux voies créées
- des noues de récupération des eaux pluviales issues des chaussées

La domiciliation de siège social de société est autorisée sans activité effective sur place.

Les Professions libérales sont autorisées à la condition que la partie professionnelle soit intégrée dans le volume du bâtiment.

### Article II-2 : Accès et Voirie



Les accès aux lots sont fixés à l'avance et sont figurés sur le Plan de Composition.

Ces emplacements ne pourront être modifiés que pour des raisons dûment justifiées et après accord du concepteur et de la Commune d'ESCOURCE. Il en est de même pour la création de nouveaux accès qui seront à la charge des propriétaires des lots.

La création des voies et accès particuliers, prévus sur le Plan de Composition, sera à la charge du Lotisseur, sauf dispositions contraires rappelées à l'article « I-4 - Modifications » ; la conservation et l'entretien des accès particuliers seront à la charge des propriétaires des lots.

Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seul sera réalisé l'accès choisi et nécessaire à une bonne desserte du nouveau lot.

### Article II-3 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux du Lotissement dans les conditions suivantes :

Eau Potable : Le lotisseur procédera au branchement de chaque lot par la pose de niches de branchement ; la pose du compteur sera réalisée après achat à l'initiative de l'acquéreur.

Eaux Usées : Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau mis en place par le Lotisseur, par l'intermédiaire des regards de branchement positionnés à cet effet dans leur lot.

Eaux Pluviales issues des Voies : elles seront résorbées sur les espaces avoisinants

Eaux Pluviales issues des Toitures et des surfaces étanchées :

Elles seront résorbées à l'intérieur du lot par l'intermédiaire de puisards ou de drains, ou stockées dans des cuves enterrées,

Electricité : Le Lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets ; le compteur sera posé après achat à l'initiative de l'acquéreur et le raccordement de la construction sera réalisé en souterrain

Téléphone : Le Lotisseur assure le branchement des lots; le raccordement de la construction sera réalisé en souterrain à l'initiative de l'acquéreur

Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seul seront réalisés les branchements nécessaires à une bonne desserte du nouveau lot.

La conservation et l'entretien des branchements particuliers seront à la charge des acquéreurs.

Dans le cas de branchements complémentaires, ces branchements seront autorisés après accord du concepteur et de la Commune d'ESCOURCE. Ils seront à la charge du demandeur.

#### **Article II-4 : Caractéristiques des Lots**

Le Lotissement pourra comprendre au maximum **31 lots**.

Les formes et surfaces définitives des lots seront définies lors des opérations de bornage.

Il est autorisé :

- de détacher d'un lot une partie du terrain en vue de l'agrandissement d'un ou de plusieurs lots contigus
- de regrouper deux ou plusieurs lots contigus pour constituer un lot unique dont le nouveau périmètre sera constitué par les nouvelles limites ainsi constituées.

Toute modification de lot autorisée par le présent article sera notifiée à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties modifiées.

#### **Article II-5 : Implantation des constructions**

##### **A : Implantation par rapport aux Voies et Emprises publiques**

Se référer à l'article correspondant du PLU.

##### **B : Implantation par rapport aux Limites séparatives entre lots**

Une Zone Non Aedificandi est créée sur les lots numérotés 30, 32, 34, 36 et 38 à 40 situés en bordure de parcelles forestières. Cette Zone Non Aedificandi s'éteindra de fait si la destination forestière des parcelles riveraines est changée en destination péri-urbaine.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées en dehors des Zones Non Aedificandi.

Dans les Zones Aedificandi les constructions à usage d'habitation devront respecter :

- un recul pris au nu du mur, de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives entre lots dans les lots d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup>
- un recul pris au nu du mur, de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives entre lots dans les lots d'une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>.

Les annexes devront être implantées à au moins 3 m des limites (distances prises au nu du mur) du lot ou accolées à la limite. Les annexes riveraines devant s'inscrire dans une architecture complémentaire de l'annexe voisine déjà existante.

Les piscines seront implantées à au moins 4m des limites ; les margelles devront avoir leur pente orientées vers la piscine et leur largeur du côté des limites du lot sera au maximum de 2.50m ; les locaux techniques seront enterrés ou inclus dans des petits bâtiments en bois implantés en dehors des zones non aedificandi a au moins 3 mètres des limites du lot.

## **Article II-6 : Implantation des Constructions les Unes par rapport aux Autres sur une même propriété**

Se référer à l'article correspondant du PLU.

## **Article II-7 : Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions se calculera par l'application de l'article correspondant du PLU de la Commune d'ESCOURCE.

## **Article II-8 : Règles Générales en vue de la construction**

### *II-8. 01 : La Construction Principale*

#### A : Orientations

Les habitations auront 2, 3 ou 4 pentes (les toitures à 1 pente sont interdites) ; dans le cas d'une façade pignon elle sera tournée vers l'est.

#### B : Surélévations

Le niveau fini à l'intérieur de l'habitation sera au maximum de 0.40 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'endroit de la construction ; des adaptations à ce principe pourront être autorisées dans le cas de terrains naturels accidentés.

#### C : Formes

Les habitations seront carrées ou rectangulaires.

#### D : Hauteur

La hauteur des habitations est limitée à R + 1

#### E : Toitures

Se référer à l'article correspondant du PLU toutefois :

- Les débords de toit seront supérieurs ou égaux à 0.50m.
- Les caissons pour débords de toit sont proscrits. Dans le cas de charpentes à fermettes, il est obligatoire de rajouter des chevrons qui permettront les débords ; ces chevrons seront voligés en bois non jointifs et resteront apparents. Le plan de rive horizontale sera limité à la hauteur des chevrons ; la planche de rive suivant le rampant sera en bois protégé par une tuile bâtie.

#### F : Maçonnerie

Les maçonneries seront enduites avec finition lissée ou talochée fin.  
L'utilisation de pierres locales est autorisée (garluche, calcaire etc.).

#### G : Bardage

Ils seront préférés verticaux plutôt qu'horizontaux.

## H : Menuiseries

Les ouvertures, à l'exception des portes de garage, doivent être plus haute que large. L'encadrement doit être régulier et d'une largeur uniforme sur l'ensemble de la construction.

Les tableaux doivent avoir une profondeur comprise entre 0.20 et 0.25 m. Les linteaux seront droits sans placage.

Les carreaux seront à grands jours sans petits carreaux.

Les coffres des volets roulants ne seront pas apparents, avec la glissière proche du vitrage. Les volets en bois à lames larges seront préférés.

Les portes de garage seront à lames verticales.

### II-8. 02 : Annexes

Le nombre d'annexe est limité à 1 et elle sera obligatoirement dissociée de la construction principale.

### II-8. 03 : Les Clôtures et les Haies

lim h: 175 m<sup>2</sup>

Elles sont obligatoires et devront respecter les caractéristiques suivantes :

#### Haies et plantations:

Des plantations mixtes jouant sur les différences de végétation des essences (volume, port, type de feuillage, transparence, etc.) constitueront une limite d'aspect soit champêtre soit naturel selon la forme et les essences choisies.

#### Forme des plantations :

##### - Haie à double étage :

Cette haie est composée d'une base mixte taillée, ponctuée par de petits arbres ou de grands arbustes de forme libre. Cette haie d'une hauteur maximum de 1.80 m forme une limite dense tout en conservant une fluidité au dessus de la base taillée (à 1,50 m par exemple).

##### - Haie de forme libre :

Cette haie n'est pas taillée. Elle est composée d'arbustes associés en fonction de leurs volumes et de leurs hauteurs naturels. Une plantation sur deux ou trois lignes d'épaisseur sera préférée en alternant les essences afin de créer un mouvement ondulant dont la partie la plus basse aura une hauteur minimum de 1.50m et la partie la plus haute une hauteur maximum de 1.80m.

- Afin d'éviter toute banalisation du paysage résidentiel, la plantation de plus de 5 pieds de la même espèce en continu est interdite.

#### Diversité des plantations et essences recommandées :

##### Arbustes pouvant entrer dans la composition de la haie :

##### - à feuilles caduques :

- Epineux à utiliser avec précaution : aubépines, églantiers, néfliers
- Non Epineux : bourdaines, cognassier du japon, cornouillers, fusain d'Europe, lilas, noisetiers, troènes

##### - a feuilles persistantes :

- Epineux à utiliser avec précaution : houx, genévriers
- Non Epineux : lauriers saucés, arbousiers, cistes, genêts communs, éléagnus

Cette liste est indicative et non limitative.

### Arbres :

Essences pouvant être plantées à l'intérieur des lots ou associés aux haies : Chênes pédonculés, chênes lièges, chênes verts, pins parasol ou maritime, châtaigniers, tilleuls, platanes taillés ou non et arbres fruitiers.

### Clôtures :

Se référer à l'article correspondant du PLU.

Toutefois les propriétaires devront se prémunir contre la fuite d'animaux leur appartenant. Si elles existent les clôtures ne pourront à aucun moment dépasser la hauteur de la haie prise à l'âge adulte.

### Portails :

Se référer à l'article correspondant du PLU.

Toutefois les portails devront présenter une forme simple à lattes verticales et à bouts arrondis jointives ou non. Les piliers de ces portails (en bois ou maçonnés) devront englober par une extension les coffrets ( EDF, France Télécoms etc.).

Il est fait obligation d'harmoniser les boiseries de la maison et le portail d'une part, l'enduit de la maison et l'enduit des piliers d'autre part.

## **Article II-9 : Stationnement**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et espaces communs, les propriétaires devront aménager à l'intérieur de leur lot un minimum de 2 places de stationnement .

Dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale, le stationnement sera assuré à l'intérieur du lot et devra prévoir un supplément de 4 emplacements par professionnel en plus de ceux nécessaires pour l'habitation.

## **Article II-10 : Espaces Libres**

Le Lotisseur assurera les plantations prévues sur le Plan de Composition et entretiendra ultérieurement les espaces communs.

### Espaces Privés :

Les Propriétaires devront assurer les plantations complémentaires de feuillus ou de fruitiers choisis parmi des espèces d'origine locale afin qu'après les travaux de construction et d'aménagement au moins :

- **5 arbres soient présents sur leur lot** pour les lots d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup>.
- **3 arbres soient présents sur leur lot** pour les lots d'une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>.

Les Propriétaires devront entretenir régulièrement leur terrain.

L'espace compris entre la construction et la ou les façades principales du lot sera obligatoirement traité en terrain d'agrément.



### **Article II-11 : Prescriptions Particulières aux Zones Non Aedificandi**

Dans les zones Non Aedificandi ne sont autorisées que les Plantations d'espèces à combustion lente de type feuillus

Dans les Zones Non Aedificandi sont interdits :

- les conifères
- les clôtures en brande ou en matériau inflammable
- les dépôts de bois de toute nature
- les cuves aériennes ou enterrées pour le stockage des combustibles (gaz, fuel, etc.)
- les barbecues fixes ou mobiles et en général tout ce qui est facilement inflammable
- tout ce qui pourrait gêner l'action des pompiers en cas de sinistre

### **Article II-12 : Informations Sur l'Etat du Sol**

Il est ici précisé que les abords des lots n° 83, 84 et 87 sont situés à proximité d'une zone de fouilles ayant eu pour objet l'enlèvement de casemates enterrées. L'emplacement de ces zones de fouilles est repéré sur le Plan Topographique et sur le Plan de Composition.

Rédigé à MEZOS, le 9 septembre 2014

Le Lotisseur : **Commune d'ESCOURCE**

Le Géomètre Expert Foncier,

**M. le Maire : Patrick SABIN**

**Xavier DUPORT**