PA 10

PA modificatif 06/03/2025

Commune de Cadaujac

Projet de Lotissement « Le Clos de Matasset »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Commune de Cadaujac

Section AY – Parcelle n° 7

LOTISSEMENT 12 LOTS

Maîtrise d'ouvrage	BET VRD
AFC PROMOTION **27, Rue Ferrere** **33 000 Bordeaux**	BE.CONTROL 26 Bis, Avenue Georges Pompidou 33 500 LIBOURNE Tél 05 16 57 00 00 Représentée par : **M. BOURGES**

Sommaire

A. Dispositions générales 3
Article A : Objet du règlement. 3
Article B : Désignation foncière de la propriété 3
Article C : Généralités 3
Article D : Morcellement 4
Article E : Modifications 4
Article F : Tableau de Surface des lots 5
Article G : Signature 5
Article H : Opposabilité au règlement 5
B. Chapitre II : Règles d'urbanisme 6
Article A : Règlement général 6
Article B : Règles particulières 6
Article B.1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 6
Article B.2 : Aspects des constructions 6
Article B.3 – Implantation des constructions 6
Article B.4 : Piscines 7
Article B.5 : Clôtures et portails 7
Article B.6 : Accès aux lots 8
Article B.7 : Stationnement 8
Article B.8 : Réseaux 8
Article B.9 : Espace libre et plantations 9
Article B.10 : Emplacement des constructions 9
Article B.11 : Hauteur des constructions 10
Article B.12 : Toitures 10

A. Dispositions générales

Article A : Objet du règlement.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Cadaujac, dénommé « Le Clos de Matasset », et composé de 12 lots à bâtir dont 1 macro-lot. La parcelle cadastrale concernée par le présent permis d'aménager est la section AY n° 7. Le lotissement est soumis au règlement du PLU (zone UC et zone N) de la commune de Cadaujac. Le lotissement est également soumis au règlement de l'Aqueduc de Budos et aux modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA). Il devra donc suivre scrupuleusement l'ensemble de ces règlements.

Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être communiqué préalablement puis remis à l'acquéreur ou au locataire lors de la signature de tout contrat de vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone "UC", définies au PLU de la commune de Cadaujac, les règles définies par le règlement de l'Aqueduc de Budos et les modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA).

Il est rappelé que toute modification de tout ou partie de lotissement ou d'une pièce annexée à l'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10 et L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article B : Désignation foncière de la propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement à usage d'habitation situé sur la commune de Cadaujac (33).

L'ensemble du terrain loti est cadastré :

Section : AY
Numéros : 7
Surface : Environ 18 186 m²

Article C : Généralités

Le lotissement est soumis aux règles d'urbanisme du PLU de la commune ou à tout autre règlement qui viendrait le remplacer. Il est également soumis au règlement de l'Aqueduc de Budos et aux modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA).

Chaque nouvelle construction fera l'objet d'un permis de construire.

Le lotissement est desservi par la Rue de Matasset.

Article D : Morcellement

Le lotissement prend le nom de : **Lotissement « Le Clos de Matasset ».**

La division du terrain ci-dessus doit donner naissance à **12 lots** destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. Le maitre d'ouvrage pourra déposer une copie certifiée conforme du dossier de demande d'arrêté de lotir au rang des minutes d'une étude notariale après que l'autorisation de lotissement aura été délivrée et publiées au Service de la Publicité Foncière.

Les contenances et surfaces exprimées au dit plan sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux et lors de la réalisation du bornage périmétrique. Les modifications de contenance en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces du dossier d'autorisation.

La superficie totale du lotissement est de 18 186 m² et est répartie suivant les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES			
*	Lots 1 à 12	11 700	m²
*	Chaussée, trottoirs et accès	2 154	m²
*	Espaces verts	4 332	m²
	Total des surfaces communes et privées	***18 186***	***m²***

Article E : Modifications

Il est rappelé que toute modification de tout ou partie de lotissement ou d'une pièce annexée à l'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10 et L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article F : Tableau de Surface des lots

La surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est fixée par le Plan Local d'Urbanisme PLU. Ci joint le tableau des surfaces de plancher par lot :

TABLEAU DE SURFACE DES LOTS (Surface approximative susceptible de subir de légères modifications)				
	LOTS	**SUPERFICIE m²**	**DESTINATION**	**Surface de plancher affectée m²**
*	Lot n°1	469	Habitation	160
*	Lot n°2	467	Habitation	160
*	Lot n°3	459	Habitation	160
*	Lot n°4	457	Habitation	160
*	Lot n°5	457	Habitation	160
*	Lot n°6	456	Habitation	160
*	Lot n°7	582	Habitation	160
*	Lot n°8	501	Habitation	160
*	Lot n°9	500	Habitation	160
*	Lot n°10	500	Habitation	160
*	Lot n°11	500	Habitation	160
*	Macro - Lot n°12	6 362	Logements collectifs sociaux	3 000 (dans Zone Uc)

Nota : Les eaux pluviales des lots devront être gérées à la parcelle.

Article G : Signature

La signature des actes comporte l'adhésion complète du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Article H : Opposabilité au règlement

Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être communiqué préalablement puis remis à l'acquéreur ou au locataire lors de la signature de tout contrat de vente ou location, de reventes ou de locations successives.

B. Chapitre II : Règles d'urbanisme

Article A : Règlement général

Le lotissement est soumis au règlement du PLU (zone UC et zone N) de la commune de Cadaujac, au règlement de l'Aqueduc de Budos et aux modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA). Il devra donc suivre scrupuleusement l'ensemble de ces règlements, ainsi que tout règlement qui viendrait s'y substituer.

Obligation du permis de construire

Dans tous les cas, les constructions de chaque nature et de quelque importance que ce soit ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire et toutes les autorisations exigées par le texte en vigueur.

Article B : Règles particulières

Article B.1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Les professions libérales, artisanales et de services exerçant leur activité à domicile pourront être tolérées, sous réserve que cette activité ne produise aucune gêne sonore, visuelle ou olfactive et ne soit la cause d'aucun stockage apparent. Tout stationnement lié aux activités devra être géré en partie privée.

Ce qui n'est pas autorisé ci-dessus est interdit.

Tout autre occupation différente doit être conforme au PLU de la commune de Cadaujac.

L'utilisation du sol doit être conforme à la servitude, aux zones de protection et aux prescriptions techniques et sanitaires indiquées dans le règlement de l'Aqueduc de Budos.

Elle doit également prendre en compte les modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA).

Article B.2 : Aspects des constructions

La construction de maisons en bois est proscrite, hormis la réhabilitation de la grange existante située sur le lot 11.

Article B.3 – Implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront être implantées entre l'alignement et une profondeur maximale de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile.

Conformément au lexique du règlement du PLU de Cadaujac, la définition des voies publiques est :

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.
La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Les emprises publiques sont définies par le lexique national d'urbansime ci-dessous reproduit :

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article B.4 : Piscines

Conforme au PLU. Les piscines seront sécurisées selon la législation en vigueur.

Article B.5 : Clôtures et portails

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m. Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, bâches ou brande, etc.
- D'une haie vive rustique doublée ou non d'un grillage positionné à l'arrière de la haie. Cette haie devra avoir une hauteur maximale de 1,60m.

Les clôtures sur limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80m et seront constituées :

- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un grillage.
- D'une clôture végétale formant une haie vive rustique.

Les portails doivent être conformes aux éléments du PLU.

Article B.6 : Accès aux lots

Chaque lot créé aura un seul accès direct charretier sur la voie du lotissement. Ces accès devront être régulièrement entretenus par le propriétaire du lot desservi.

Dans tous les cas, la desserte des lots se fera par les voies retrocédables du lotissement.

Article B.7 : Stationnement

Tout stationnement est interdit sur et le long des voies de circulation, sauf sur les 39 places banalisées, prévues à cet effet.

En dehors de ces places, le stationnement n'est autorisé qu'à l'intérieur des lots. Chaque habitation devra avoir à minima 2 stationnements sur sa parcelle en respectant le PLU.

Il est interdit de faire la réparation ou l'entretien majeur des véhicules et deux roues sur les parties communes (y compris la vidange).

Les véhicules de plus de 3,5 tonnes ne peuvent stationner que ponctuellement pour déchargement ou chargement (sauf intervention des services publics).

Article B.8 : Réseaux

- Eau potable :

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher au réseau d'adduction d'eau potable qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet pour leur propre lot. La pose des compteurs particuliers sera faite ensuite à l'initiative et à la charge de l'acquéreur.

- Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales des lots privatifs devra se faire par infiltration sur les lots. Cette gestion devra être notifiée dans les demandes de permis de construction.

La gestion des eaux pluviales des espaces communs se fera par infiltration.

- Eaux usées :

Les eaux usées générées par les occupants des lots seront rejetées dans le réseau collectif du lotissement par l'intermédiaire des boites de branchement implantées sur ou devant chacun des lots. Tout autre mode d'évacuation ou de traitement des eaux usées est interdit. Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher au réseau d'évacuation des eaux usées qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet pour leur propre lot.

- Electricité :

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher au réseau d'alimentation en électricité basse tension qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet pour leur propre lot.

- Téléphone :

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher au réseau de téléphone qu'en utilisant exclusivement les regards 30x30 de branchements amorcés à cet effet pour leur propre lot.

- Ordures ménagères :

Il est prévu que le ramassage des ordures ménagères se fasse en porte à porte. Les lots 1 à 11 seront équipés de bacs individuels pour les ordures ménagères (OM) et de sacs jaunes pour la collecte sélective (CS).

Pour le macro-lot 12, des bacs de regroupement pour les ordures ménagères et la collecte sélective seront placés sur une aire de présentation.

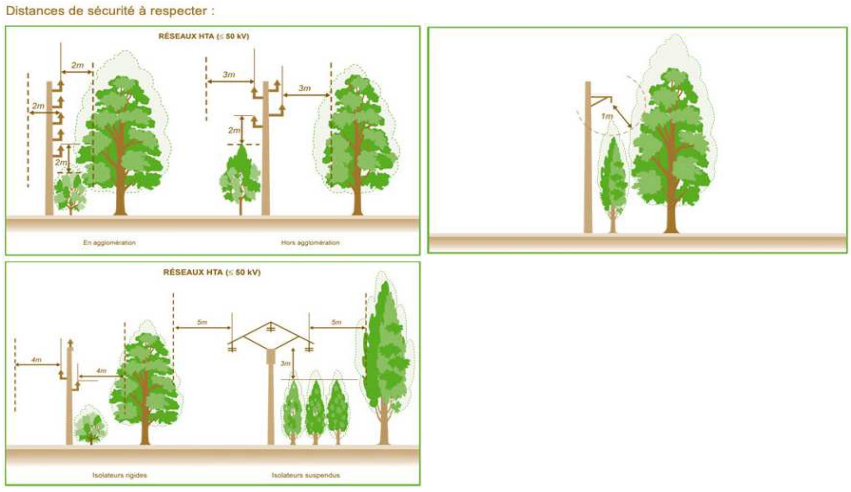
Article B.9 : Espace libre et plantations

Conforme au PLU. En secteur UC, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain. Il est également exigé un espace rectiligne libre de toute construction dans les jardins privés d'une superficie de 180 m^2 constitué d'un seul tenant.

La totalité des espaces non bâtis devront être aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement. Ils devront être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La plantation doit être conforme à la servitude, aux zones de protection et aux prescriptions techniques et sanitaires indiquées dans le règlement de l'Aqueduc de Budos.

La plantation doit être conforme aux modalités techniques relatives aux lignes à haute tension (HTA) (voir schéma ci-dessous).



Article B.10 : Emplacement des constructions

Les constructions principales ne pourront être édifiées que dans les périmètres de constructibilité tels qu'ils sont définis au plan de composition (Pièce 4).

Les constructions devront prendre en compte les modalités techniques relatives aux distances réglementaires vis-à-vis des lignes à haute tension (HTA) (voir schéma ci-dessous).

Article B.11 : Hauteur des constructions

Conforme au PLU.

Les constructions des lots 1, 2 et 3 seront de plain-pied.

Article B.12 : Toitures

Conforme au PLU.