

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE LABENNE

Lotissement « LE DOMAINE DE LA PALOMBIERE 2 »

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10 REGLEMENT

« Article 442-6a »

DOSSIER	DATE	INDICE	REDAC	APPROBATION	MODIFICATIONS
C17-0084	24/02/2020	1	LM	ER	
	16/09/2020	2	ER	ER	

CONCEPTION – MAITRISE D'OEUVRE

MAITRE D'OUVRAGE

PREMIER PLAN

TRAVAUX FONCIERS
TOPOGRAPHIE
EXPERTISES
URBANISME
INGENIERIE

Agence de
CAPBRETON
2, Impasse des Cyprès
Tel : 05.58.72.26.26
Fax : 05.58.72.48.73

capbreton@premierplan.eu

 **IMMOBILIÈRE
SUD
ATLANTIQUE**

SNC LABENNE-LAGUERE
21 Quai Lawton, Bât G3
CS 11 976
33 071 BORDEAUX Cedex

Sommaire

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1.1. Objet du règlement.....	3
Article 1.2. Champ d'application	3
Article 1.3. Division du terrain	3
Article 1.4. Modalités de réalisation	3
Article 1.5. Adaptations mineures.....	3
Article 1.6. Modifications	3
CHAPITRE 2. MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL.....	4
Article 2.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article 2.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Article 2.3 : Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées	4
Article 2.4 : Desserte par les réseaux publics.....	4
Article 2.5 : Découpage parcellaire	5
Article 2.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	5
Article 2.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
Article 2.9 : Emprise au sol des constructions.....	6
Article 2.10 : Hauteur maximale des constructions.....	6
Article 2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
Article 2.12 : Aires de stationnement des véhicules	7
Article 2.13 : Espaces libres et plantations	7
Article 2.14 : Répartition de la surface de plancher	8
ANNEXE	10

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 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 tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté accordant le permis d'aménager.

Article 1.2. 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 et **le règlement du document d'urbanisme** en vigueur.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé 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 revente ou de locations successives.

Rappel : Le présent règlement sera caduc au terme de 10 années suivant son approbation par l'arrêté autorisant l'aménagement (L442.10 du code de l'Urbanisme).

Article 1.3. Division du terrain

Les espaces du lotissement représentés sur le plan de composition se décomposent ainsi qu'il suit :

	Superficies	Pourcentage
SURFACES PRIVATIVES (Lots de terrain à bâtir)	27 270	62,4%
Surfaces communes voies, stationnements et liaisons douces	6 341	14,5%
Surfaces communes espaces verts	9 782	22,4%
TOTAL SURFACES COMMUNES	16 123	36,9%
FUTURE LIAISON EN ATTENTE	325	0,7%
TOTAL TERRAIN	43 718	100,0%

NB : Il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et pourront varier très légèrement lors des opérations de bornage.

Article 1.4. Modalités de réalisation

Sans objet.

Article 1.5. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Article 1.6. Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10, L442-11 et R442-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2. MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 2.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article 2.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

Il sera admis dans les locaux à usage d'habitation, l'exercice de professions libérales présentant un caractère de service à l'usager sous réserve que ces activités ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Article 2.3 : Conditions d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées

VOIRIE – ACCES

Il ne pourra être aménagé qu'un seul accès carrossable par lot. Néanmoins, si les lots 36 et 37 venaient à être divisés, un accès par lot créé serait autorisé.

Le plan de composition représente le long des façades des lots les emplacements de ces accès.

Les garages ou parties affectées au stationnement des véhicules seront impérativement situés au plus près des accès aménagés.

Article 2.4 : Desserte par les réseaux publics

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

EAUX USEES

Le lotisseur assurera la construction d'un branchement sur chaque lot.

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif du lotissement en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet.

En aucun cas, les branchements d'eaux usées ne pourront être utilisés pour drainer les eaux pluviales.

Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation à ces regards de branchement, et les implanter en fonction.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des surfaces privées seront retenues sur chaque lot par des ouvrages d'infiltration type puisard à la charge de l'acquéreur. Ces ouvrages seront dimensionnés par les constructeurs en fonction des surfaces imperméabilisés sur leurs lots.

EAU POTABLE

Le lotisseur assurera la construction d'un branchement sur chaque lot avec pose compteur vertical dans muret technique prévu à cet effet.

La pose des compteurs sera faite à l'initiative de l'acquéreur.

ELECTRICITE

Le lotisseur assurera la construction d'un branchement sur chaque lot avec pose d'un coffret de branchement dans muret technique prévu à cet effet.

TELECOMMUNICATION

Le lotisseur assurera la construction d'un branchement sur chaque lot dans muret technique prévu à cet effet.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères et leurs déchets dans les conditions prévues par les règlements municipaux en vigueur et aux emplacements prévus à cet effet représentés sur le plan de composition.

Article 2.5 : Découpage parcellaire

Le lotissement comprendra au maximum 47 lots : 35 lots destinés à l'implantation de maisons d'habitation (Ns°1 à 35 inclus) et 2 lots destinés à l'implantation de maisons individuelles d'habitations et/ou de bâtiments collectifs (Ns°36 et 37).

Les formes des lots et leurs superficies sont définies par le plan de composition d'ensemble du projet.

Les superficies des lots pourront varier très légèrement lors des opérations de bornage et ne seront définitives qu'à cette issue.

En règle générale, toute division de lot est interdite.

Toutefois, il est autorisé :

- les divisions foncières des lots Ns°36 et 37.
- de détacher d'un lot une partie du terrain en vue de l'agrandissement du lot contigu.
- de regrouper deux lots contigus pour constituer un lot unique
- de combiner les deux opérations ci-dessus dans le cadre d'un remodelage de plusieurs lots contigus
- la mise en Copropriété

Dans tous les cas, les nouveaux lots résultant de ces opérations devront respecter les conditions de forme et de surfaces autorisées par le règlement du PLUi et par l'arrêté d'autorisation d'aménager.

Il est précisé que :

- Tout terrain résultant du regroupement de deux ou plusieurs lots contigus ou d'un lot et d'une partie détachée d'un lot contigu sera considéré comme un lot unique pour l'application du présent règlement.
- Toute modification de lot autorisé par le présent article sera notifiée à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties divisées.

Article 2.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Les zones « Espace de nature à préserver » (Zone A) et la « Zone B » (voir PA4) seront libres de toutes constructions à l'exception de terrasses bois ou composite sur plot pour la « Zone A ».

Article 2.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition d'ensemble du projet.

Les zones « Espace de nature à préserver » (Zone A) et la « Zone B » (voir PA4) seront libres de toutes constructions à l'exception de terrasses bois ou composite sur plot pour la « Zone A ».

Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les projets se conformeront aux seules règles du PLUi.

Article 2.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale par lot sera de 30% de la surface du lot.

Article 2.10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions auront une hauteur maximale de rez de chaussée + un étage.

Le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement, sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique.

Article 2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les projets se conformeront aux seules règles du PLUi.

Clôtures :

Important : Permis de construire

Les documents joints au permis de construire feront apparaître avec précision le détail des clôtures et portails qui seront réalisés (couleur, matériaux utilisés, végétaux).

Les clôtures et portails sont détaillés dans les pièces PA10-a et PA10-b annexés au présent règlement.

A noter que les lots n° 36 et 37 ne sont pas concernés par les types de clôture à installer et le traitement des entrées. Ces éléments seront à présenter directement dans les Permis de construire qui seront déposés.

➤ Les clôtures de type 1 (obligatoire) :

- Composée d'une clôture en bois classe 4 de 1m de haut de type panneau en claire-voie.
- Le dispositif sera doublé d'une haie d'une hauteur maximum de 1.80m. Cette haie sera composée d'essences variées, bocagères et locales à dominante persistante. (3 essences différentes à minima, voir propositions en annexe)



➤ Les clôtures de type 2 (facultatives) :

- Composée d'une clôture en simple torsion à mailles souples ou de panneaux rigides, d'une hauteur max de 1.50m. Coloris vert ou gris anthracite.
- La clôture devra être doublée d'une haie (si une clôture est implantée), de 1.40mètre minimum à 1.80 mètre de hauteur maximum. Cette haie sera composée d'essences variées, bocagères et locales à dominante persistante de mêmes essences que les haies donnant sur les voies publiques. (3 essences différentes à minima, voir propositions en annexe)



En règle générale, tous types d'occultant sont interdits.

A noter les portillons, du même type que la clôture qui sera posée, seront autorisés.

Portails :

Les portails, seront à simple ou double vantaux et de facture simple. Ils seront d'une hauteur maximale de 1,50 m au niveau points hauts et seront en harmonie avec la clôture : Matériaux bois ou de couleur sobre et neutre RAL : Gris terre d'ombre 7022, Gris anthracite 7016, Gris poussière 7037, Gris quartz 7039, Brun gris 8019)

Ils seront supportés par un ensemble maçonné dont l'enduit sera en harmonie avec la maison et le portail (à la charge de l'aqureur). Hauteur fixe à 1.50m compris chapeau ou couvertine. La pose du chapeau ou de la couvertine sera obligatoire et de teinte identique à l'enduit.

Coffrets électriques :

Les différents points de branchements seront regroupés à l'angle des accès aux lots. Ils seront intégrés au sein de coffrets techniques.

Article 2.12 : Aires de stationnement des véhicules

Le plan de masse joint au permis de construire devra faire apparaître les espaces affectés au stationnement et à la manœuvre des véhicules en prolongement de l'accès existant.

Article 2.13 : Espaces libres et plantations

Cet article déterminera le caractère paysager des parties non construites des lots.

En tout état de cause, ces dispositions devront tenir compte des réglementations locales en vigueur :

Les arbres existants sur les lots, à l'exception de ceux dont la construction entraînera l'abattage, devront être conservés.

Les arbres abattus (hors travaux d'aménagement effectués dans le cadre du permis d'aménager) autres que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devront être remplacés à raison de deux arbres de même espèce pour un ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Les plantations devront être réalisées au plus tard, à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80m² (hors construction).

Chaque lot devra comprendre un minimum de 30% de la surface du lot traité en pleine terre.

Les règles du paragraphe ci-avant ne s'appliquent aux lots N° 36 et 37.

De plus les arbres mentionnés « CS » et « GC » sur les plan annexés seront à conserver obligatoirement, quelque soit les projets de construction et d'aménagement.

Les espaces libres privés devront être aménagés de manière à assurer une continuité avec l'aménagement paysager de l'espace public. Les plantations en domaine privé comme en domaine public devront faire appel à des essences locales ou bien implantées dans la région. Elles devront être implantées en prenant en compte de la législation en cours et le développement futur des végétaux.

Il sera privilégié l'usage d'espèces végétales ne présentant pas de caractère allergisant (se référer au site Internet <https://www.pollens.fr/>).

Les acquéreurs des lots devront assurer un entretien régulier des plantations sur leurs lots.

Les propriétaires et ou locataires devront respecter les informations figurant dans l'Etude d'Impact annexée au Présent Permis d'aménager et aux arrêtés éventuels relatifs.

En particulier tous produits phytosanitaires et tous produits polluants ou susceptibles d'impacter négativement le milieu seront strictement interdits. Le brulage des déchets verts sera également interdit par le règlement du lotissement, tout comme le stockage des déchets inertes.

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de deux 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.

Article 2.14 : Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher affectée au lotissement est fixée à 10 100m² et est répartie par lot et ventilée comme suit :

N° du lot	Superficie du lot (m ²)	Surface de Plancher (maximum) (m ²)
1	599	220
2	738	220
3	545	220
4	554	220
5	623	220
6	519	220
7	560	220
8	546	220
9	519	220
10	545	220
11	561	220
12	540	220
13	478	220
14	563	220
15	577	220
16	564	220
17	483	220
18	436	220
19	616	220
20	632	220
21	674	220
22	674	220
23	686	220
24	543	220
25	542	220
26	763	220
27	623	220
28	624	220
29	644	220
30	643	220
31	585	220
32	401	220
33	741	220
34	663	220
35	503	220
36	3514	1200
37	3249	1200
TOTAL	27270	10100

Article 2.15 : Qualité environnementale et mesures

2.15.a : Bruits

La Code de la santé publique notamment concernant la lutte contre les bruits de voisinage devra être respecté. En particulier, les emplacements des pompes à chaleurs et éléments de climatisations extérieurs devront être étudiés de façon à ce que le bruit généré ait le minimum d'impact possible pour le voisinage.

2.15.b : Moustique tigre

Une attention particulière devra être apportée par chacun afin d'éviter la formation d'eaux stagnantes sur leur parcelle.

2.15.c : Etude d'impact – Respect des mesures environnementales

Les propriétaires et ou locataires devront respecter les mesures figurant dans l'étude d'Impact annexée au présent Permis d'aménager et aux arrêtés éventuels relatifs.

ANNEXE

Espèces végétales autorisées

1. Haie libre champêtre

Haie mixte tailler selon le port naturel des arbustes. Composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la région:

- arbres fruitiers,
- noisetier (*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

Haie composée d'arbustes d'ornements adaptés au site et offrant un intérêt esthétique par leur feuillage et leur floraison.

- laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*),
- lilas (*Syringa vulgaris*),
- seringat (*Philadelphus coronarius*),
- hortensias (*Hydrangea macrophylla*),
- 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*),
- arbousier (*Arbutus unedo*)
- osmanthe (*Osmanthus burkwoodii*)

3. Haie persistante

- Fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*).
- Pittospore du Japon (*Pittosporum tobira*)
- laurier-rose (*Nerium oleander*),
- viorne-tin (*Viburnum tinus*),
- osmanthe (*Osmanthus burkwoodii*)

5. Haie basse

Haie composée d'espèces 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 (*Salvia microphylla*),
- bruyères et callunes,
- santolines, immortelles et lavandes,
- romarin,
- cistes.