

LOTISSEMENT "MAHIOU" À SAINT JULIEN EN BORN

21-49e

19/12/2022

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER PA10 • PROJET DE RÈGLEMENT

S'IL EST ENVISAGÉ D'APPORTER DES COMPLÉMENTS
AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR
[ART. R. 442-6 A) DU CODE DE L'URBANISME]

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE SAINT JULIEN EN BORN

Rue des écoles

40170 SAINT JULIEN EN BORN



MANDATAIRE :

SATEL

24 Boulevard Saint Vincent de Paul

BP 137 - 40994 Saint Paul Les Dax

05.58.91.20.90



Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr

contact@agencemetaphore.fr

0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0

38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.S. au capital de 54000€

R.C.S. Bordeaux 385 341 102

SIRET 385 341 102 00015 - APE 7111Z

Ideia VRD

SOMMAIRE

GENERALITES	1
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	2
1 - Champ d'application territorial	2
2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	2
3 - Division du territoire	2
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT	3
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-1 – Occupations et utilisations du sol interdites	3
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-3 – Accès et voirie	3
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-4 – Desserte par les réseaux	3
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-5 – Caractéristiques des terrains	5
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-8 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	6
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-9 – Emprise au sol des constructions	6
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-10 – Hauteur maximale des constructions	6
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	7
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-12 – Aires de stationnement des véhicules	12
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-13 – Espaces libres et plantations	12
Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-14 – Surfaces de plancher attribuées	13

GENERALITES

Le présent règlement a pour objet la définition des règles de construction imposées dans le lotissement « MAHIOU » en complément des prescriptions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de SAINT JULIEN EN BORN : le PLU approuvé le 15 octobre 2015.

Ces pièces définissent les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Elles sont opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Elles doivent être rappelées dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques et morales publiques et privées.

2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les acquéreurs ou locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements municipaux en vigueur et aux règlements d'urbanisme de la zone considérée.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

3 - Division du territoire

Le plan de composition fait figurer la division du territoire en :

- 13 lots numérotés de 1 à 13
- ainsi qu'un espace commun numéroté 14 destiné à la voirie, cheminements doux et aux espaces verts collectifs

Toutefois les surfaces et cotes de lots définitives seront celles figurées sur les plans de vente de chaque lot annexés à l'acte translatif de propriété.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet – règle PLU s'impose

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet – règle PLU s'impose

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-3 – Accès et voirie

◆ REGLES

Les accès aux parcelles sont positionnés au plan de composition en fonction de la configuration des espaces publics et de la position des émergences de réseaux. Aucune modification de leur position ne sera admise.

Les accès devront obligatoirement être munis d'un sas d'entrée avec le portail implanté en recul de 5 m par rapport à l'alignement tels que figurés sur le plan de composition et conformément aux documents graphiques figurant l'article 11.

◆ OBJECTIFS

- Limiter l'impact du stationnement sur l'espace public et répondre au besoin de stationnement "du midi" sur la parcelle privée.
- Assurer la sécurité des usagers au niveau des accès des parcelles privées sur l'espace public.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-4 – Desserte par les réseaux

◆ REGLES GENERALES

Les raccordements aux réseaux d'électricité et des télécommunications situés dans les parcelles privées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

◆ REGLES ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Les eaux usées seront obligatoirement raccordées au réseau mis en attente par le lotisseur en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées, (traitées ou non traitées) dans les fossés ou ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert est strictement interdite.

Afin d'assurer de bonnes conditions d'écoulement des eaux usées jusqu'au réseau mis en attente par le lotisseur en limite de lot, le niveau du plancher du rez de chaussée des bâtiments devra être implanté au minimum 10 cm au dessus du niveau du domaine public mesuré sur la limite et au droit de l'accès à la parcelle.

◆ REGLES ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

L'attention des acquéreurs ou locataires des lots est attirée sur le fait que la gestion des eaux pluviales des espaces collectifs du lotissement est assurée notamment par des ouvrages à ciel ouvert composé de noues paysagères à faible profondeur. A l'occasion des épisodes pluvieux ces ouvrages à ciel ouvert assureront le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement par la bonne perméabilité du sol.

Sur les parcelles privatives, Les futurs acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs des lots devront respecter à minima les données suivantes :

- Les préconisations du Dossier Loi sur l'Eau
- Les perméabilités mesurées dans l'étude hydrogéologique indice C. (Les perméabilités mesurées varient de $4,8 \times 10^{-5}$ à $2,2 \times 10^{-4}$ m/s ou 173 à 798 mm/h, ce qui correspond à des terrains de perméabilités bonnes caractéristiques de sables moyens).
- La période de retour à prendre en compte est de 20 ans.
- Le niveau du fond du bassin d'infiltration devra tenir compte du niveau des plus hautes eaux (NPHE) estimé à 0.90 m de profondeur par rapport aux zones basses du terrain actuel.

A titre indicatif le dimensionnement pourra s'appuyer sur l'étude du dossier loir sur l'eau :

Les hypothèses prises en compte pour la régulation des eaux de toitures pour chaque lot sont détaillées dans le Tableau 1 ci-après. On considère une surface imperméabilisée théorique de 200 m² pour chaque lot en l'absence de plans de masse des constructions.

Tableau 1 : Hypothèses retenues pour la régulation des eaux pluviales de la voirie et des parkings

Coefficient de perméabilité K (m/s)	Surface imperméabilisée (m ²)	Surface d'infiltration (m ²)	Profondeur utile (m)	Volume de rétention nécessaire (m ³)
5×10^{-5}	200	27	0,50	3,8

Tableau 2 : Dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales pour les parties collectives

	Lot individuel (200 m ² imperméabilisé)
Solution technique de gestion des eaux pluviales	Structure réservoir
Volume utile de rétention (m ³)	3,8
Surface au sol (m ²)	27
Matériaux de la structure	Diorite (40/70 mm)
Indice de vide	0,35
Epaisseur utile (m)	0,50
Volume utile de la structure utile (m ³)	4,1
Volume total de la structure (m ³)	13,5

Les profondeurs des noues et des structures réservoirs ne devront pas excéder 0,60 m/TN actuel, en cas de présence d'une couche d'aliOS induré en fond d'ouvrage, il conviendra de procéder à un retrait ou un percement de celle-ci.

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions pourront être prioritairement récupérées dans des cuves pour être destinées à l'arrosage des jardins ; le trop plein étant dirigé vers le dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet – règle PLU s'impose

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

◆ REGLES

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de retrait de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques, dans le respect des aires d'implantation figurant au plan de composition. Le point le plus avancé de la construction, avant-toit compris, constitue le point à prendre en compte pour déterminer l'implantation de la construction.

Les constructions annexes à l'habitation (garage, cellier, ...) doivent respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition et le retrait minimal de 5 m.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser une implantation des bâtiments (selon la situation de la parcelle) permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques et des jardins (en général au sud).
- Limiter l'impact visuel des constructions vis à vis de l'espace public par la constitution d'un espace engazonné et planté entre bâtiment et limite du domaine public.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◆ REGLES

Les constructions devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition. Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur l'une des limites latérales, si leur hauteur en tout point du bâtiment, mesurée sur limite, n'excède pas 3 m. Le point le plus avancé de la construction, avant-toit compris, constitue le point à prendre en compte pour déterminer l'implantation de la construction.

Les constructions annexes à l'habitation (garage, cellier, ...) doivent respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition.

◆ OBJECTIFS

Une implantation sur l'une des limites séparatives latérales est préconisée afin de :

- Optimiser la configuration des jardins afin de répondre aux besoins d'espace
- Limiter les vis-à-vis au niveau des limites séparatives latérales entre deux parcelles afin de préserver l'intimité des habitants.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-8 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

◆ REGLES

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

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-9 – Emprise au sol des constructions

◆ REGLES

L'emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction, non compris les avant-toits n'excédant pas 0,50 m, est limitée à 30 % de la surface de la parcelle ; sont également exclus du calcul de l'emprise au sol les piscines.

◆ OBJECTIFS

- Limiter l'imperméabilisation des parcelles privatives afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales.
- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de favoriser la compacité des bâtiments

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-10 – Hauteur maximale des constructions

◆ REGLES

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris, avec un maximum de 7,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.

◆ OBJECTIFS

- Limiter l'impact au sol des constructions en donnant la possibilité de réaliser des logements sur deux niveaux afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales.
- Favoriser la compacité des constructions afin de participer à la performance énergétique des bâtiments.
- Assurer une hiérarchie entre les constructions principales et les bâtiments annexes à l'habitation.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – IMPLANTATION DES BATIMENTS

◆ REGLES

Les axes longitudinaux, les égouts et les faîtages des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires à la façade de parcelle sur voie.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.
- Favoriser une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques. Pour ce faire :
 - Les faîtages seront préférentiellement orientés selon des axes d'implantation Ouest-Est.
 - Les constructions principales devront être implantées préférentiellement dans la partie nord de l'aire d'implantation des constructions figurant au plan de composition afin de bénéficier d'une orientation sud pour le jardin prolongeant les pièces de vie.
 - Les pièces de vie seront implantées de préférence du côté sud afin d'optimiser les apports solaires (valorisation maximale des apports solaires en hiver et maîtrise des surchauffes d'été au moyen d'auvent, brise-soleil ou arbre à feuillage caduc).
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes de conception bioclimatiques.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – VOLUMETRIE

◆ REGLES

La conception des constructions nouvelles, qu'elles soient d'inspiration traditionnelle ou contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, doit s'appuyer sur une volumétrie simple, de proportion rectangulaire, compacte tant sur l'organisation en plan (angles droits), que dans la conception des toitures.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes de conception bioclimatiques.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – COUVERTURE

◆ REGLES

Pour les toitures à pentes, ces dernières doivent être supérieure à 35 % et être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à fort galbe, et de teinte naturelle rouge unie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont soit accessibles, (création d'une terrasse), soit végétalisées (apport d'un confort supplémentaire en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou non accessibles à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage champêtre de l'opération.

Dans le cas de création d'avant-toits, la planche de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles « canal » avec ou sans bardelis ;

Les cheminées seront réalisées prioritairement en tube circulaire en acier inoxydable, les souches de cheminées préfabriquées étant déconseillées.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.
- Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et idéalement comprendre un maximum de quatre pans de toitures.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – OUVERTURES

◆ REGLES

La dimension des baies devra assurer un bon apport de lumière naturelle dans les pièces du bâtiment et être modulées en fonction de l'orientation des façades sur lesquelles elles se situent.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes de conception bioclimatiques. Pour les fenêtres, on privilégiera des proportions verticales (hauteur supérieure à 1,5 fois la largeur au minimum). Les grandes baies sont privilégiées sur les façades les plus ensoleillées (grandes baies coté sud et petites ouvertures au nord par exemple).

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – EPIDERMES

◆ REGLES

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté fin de teinte blanche : blanc 001 de chez WEBER ou équivalent.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons blancs identiques aux enduits traditionnels.

Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), il est autorisé d'utiliser les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages horizontaux ou verticaux, clins, etc.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES – COULEURS DES MENUISERIES

◆ REGLES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

◆ REGLES

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite, de même pour les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, lorsqu'ils sont posés au sol.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche, et sont interdits sur les façades orientées sur l'espace public.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ OBJECTIFS

- Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.
- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre. Il est souhaitable que les installations fassent l'objet d'une intégration respectueuse du bâti (adosser à un élément bâti, à la pente du terrain (talus), camouflage végétal, etc).

CONSTRUCTIONS ANNEXES A L'HABITATION

◆ REGLES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

◆ OBJECTIFS

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre. Les fonctions annexes (garage, cellier, buanderie, ...) seront, de préférence, implantées coté Nord / Nord-Ouest afin de constituer un espace tampon pour les pièces de vie vis-à-vis des expositions défavorables sur le plan climatique.

CLOTURES, (cf plan de principe des clôtures)

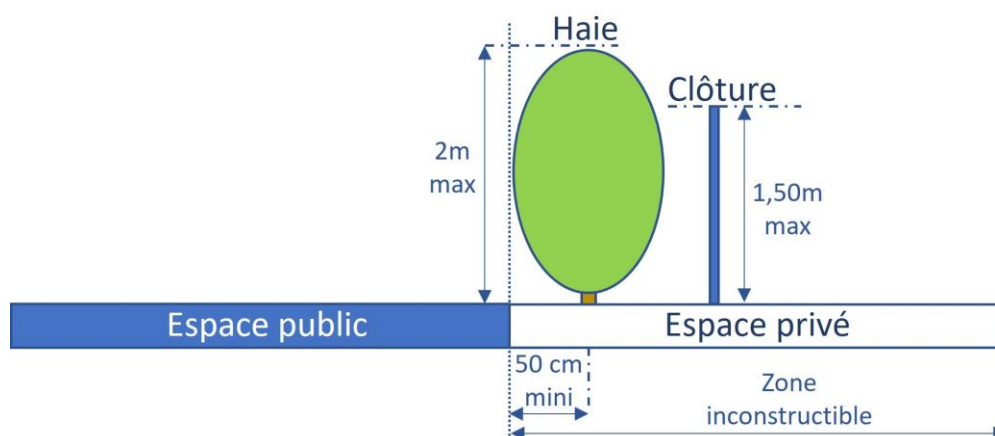
◆ REGLES

> sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées :

Pour les lots de 1 à 10, les haies vives champêtres composées de plantations d'arbustes en mélange aléatoire de feuillus et persistants, d'essences locales de type : laurier tin, laurier sauce, charme, viorne boule de neige, viorne lantane, cornouiller sanguin, houx, prunellier, églantier, érable champêtre... Des tailles « douces » (une fois par an) permettent d'obtenir un gabarit raisonnable (maxi 2,00m de haut et 1,50m de large), ainsi qu'un aspect naturel (port libre des végétaux, non taillés au cordeau).

Elles peuvent être doublées intérieurement d'un grillage métallique simple torsion de teinte gris anthracite RAL 7016. Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50m et seront implantées dans la bande d'inconstructibilité des 5m du lot privatif (voir pièce PA4 – plan de composition)

Schéma de principe à respecter :



Pour les lots de 11 à 12 les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m, pouvant être associées à des plantes grimpantes.

Pour le lot de 13, si une clôture est jugée nécessaire, les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m, pouvant être associées à des plantes grimpantes.

> sur limite d'emprise d'espaces collectifs paysagers, seules sont autorisées :

Les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m, pouvant être associées à des plantes grimpantes.

> sur limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

Pour les lots de 1 à 10, les treillages ou grillages métalliques plastifiés de teinte gris anthracite RAL 7016 sur poteaux et profils en fer assortis, (l'utilisation de potelets en béton est interdite), éventuellement doublés de **haies vives champêtres** (cf description ci-dessus) ; l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m de hauteur.

Pour les lots de 11 à 12 en limite séparative latérale et sur une profondeur de 4 m par rapport à la façade arrière de la construction principale, les parois à claire-voie en bois massif n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).

Au-delà des 4 m de profondeur, les treillages ou grillages métalliques, (cf description des lots 1 à 10).

Entre le portail et la façade arrière de la construction principale, les parois à claire-voie en bois massif assorties aux parois du sas n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,

Pour le lot de 13, si une clôture est jugée nécessaire, les échelas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, (clôture girondine ou ganivelle), d'une hauteur de 1,20 m, pouvant être associées à des plantes grimpantes.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques taillées à base de thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pieris, ... sont interdites.

Le traitement des clôtures conforme au présent article devra obligatoirement figurer dans les pièces du dossier de permis de construire.

◆ **OBJECTIFS**

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.

MURET D'ENTREE

◆ **REGLES**

Le muret devra rester enduit avec une finition brossée ou grattée fin de teinte blanche (blanc 001 de chez WEBER ou équivalent).

◆ **OBJECTIFS**

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre. Dans un souci d'unité et de qualité d'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz et téléphone), l'aménageur a réalisé au niveau de chaque sas d'entrée de parcelle, un muret technique d'une hauteur de 1,20 m intégrant également l'emplacement pour la boîte aux lettres.

SAS

◆ **REGLES**

Chaque parcelle devra disposer d'un sas d'entrée avec le portail implanté en retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement tels que figurés sur le plan de composition ; ce sas laissera libre l'accès aux coffrets techniques intégrés à un muret et permettra de créer une place de stationnement « du midi ». Le portail sera composé de lames en bois massif, horizontales ajourées assorties à la paroi à claire voie.

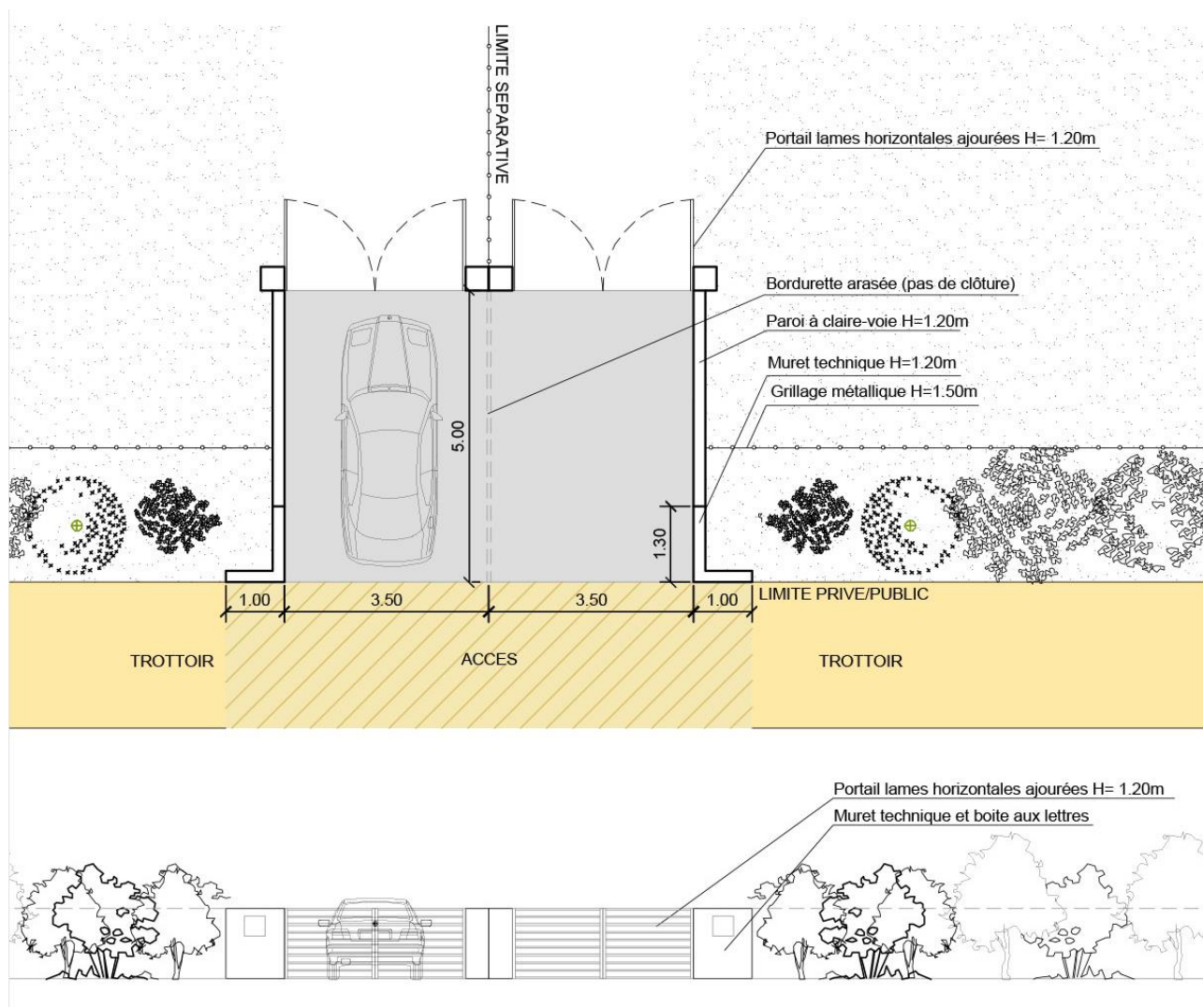
La limite entre deux sas mitoyens ne sera pas clôturée.

Le sas sera délimité par des parois à claire-voie en bois massif, (pin maritime traité classe 3 par exemple, n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux en bois massif d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).

Une paroi de ce sas pourra comporter un portillon d'accès au jardin assorti composé de lames horizontales assorties à la paroi à claire-voie.

◆ **OBJECTIFS**

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre. La limite entre deux sas mitoyens pourra être matérialisée par une bordure arasée. La séparation entre les deux espaces privatifs doit être discrète.



Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-12 – Aires de stationnement des véhicules

◆ REGLES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

Il sera aménagé une place de stationnement collective pour 3 lots à bâtir.

◆ OBJECTIFS

- Limiter l'impact du stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-13 – Espaces libres et plantations

L'objectif général est de favoriser la biodiversité et de respecter le contexte environnemental existant : faune, flore sols, eaux, paysage forestier ...

En particulier, afin d'éviter des impacts négatifs sur l'avifaune locale très sensible aux **pesticides**, l'usage d'engrais et des pesticides, (organophosphorés, carbamates et organochlorés notamment), **est interdit** dans le lotissement : sur les espaces publics, les parcelles privatives, ainsi que sur les emprises et abords des fossés et noues de rétention. Des méthodes d'entretien plus respectueuses de l'environnement existent : utilisation de paillage (organique ou toile, géotextile), désherbage thermique ou manuel...

ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- 1 *La lisière boisée de l'ancienne voie ferrée en limite nord d'opération,*
- 2 *La bande paysagère de prise en compte de l'aléas Incendie de forêt en limites Est et Nord*
- 3 *La noue de collecte des eaux pluviales*
- 4 *Les alignements d'arbres le long des voies,*

ESPACES PRIVATIFS

◆ REGLES

Les arbres existants sur les parcelles privées seront conservés au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

Sur chaque parcelle privée, il sera demandé un minimum de 40 % d'espace en pleine terre enherbé planté d'arbres et d'arbustes.

Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées seront conformes à la palette végétale ci-après.

Le long des limites de propriété et sur les parcelles, les plantations seront implantées de manière aléatoire afin de créer un équilibre entre recherche de l'intimité et préservation du caractère champêtre du site.

Le traitement de ces espaces privés et le choix des essences conformes à la palette végétale ci-après devront obligatoirement figurer dans les pièces du dossier de permis de construire.

Par dérogation de 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 2 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 collectifs ou les lots privés, sauf en cas de dangerosité avérée.

◆ OBJECTIFS

- Limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles privées afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales.
- Affirmer une identité paysagère forestière en référence au caractère du site où alternent parcelles de pins à différents stades d'exploitation et structures végétales (haies de chênes, arbres isolés).

Prescriptions complémentaires à l'Article AU4-14 – Surfaces de plancher attribuées

La surface de plancher maximum attribuée à l'opération est de 2 879 m² selon le découpage du plan de composition au profit de chaque parcelle selon le tableau qui y est joint.

Palette végétale des lots privés

Les plantations à l'intérieur des lots privés se feront de préférence parmi la liste des végétaux suivants, ou parmi un choix d'essences aux caractéristiques similaires esthétiques et dans leur écologie (adaptation au sol sableux).

HAIES ARBUSTIVES EN LIMITE DES ESPACES PUBLICS : HAIES VI

• **Définition** : il s'agit de plantations d'arbustes en mélange aléatoire de feuillus et persistants, d'essences locales de type :

MÉLANGE 1 : HAIES SUR ESPACE PUBLIC

genet à balais, *Cytisus scoparius*
arbousier, *Arbustus unedo* bruyère,
Erica scoparia
laurier tin, *Viburnum tinus*
aronie à feuille d'arbousier,
Aronia arbutifolia pittospore,
Pittosporum tobira
oranger du Mexique,
Choisia ternata filaire, *Phillyrea angustifolia*
charme, *Carpinus betulus*
cornouiller, *Cornus sanguinea*
houx, *Ilex aquifolium*
noisetier, *Corylus avellana*
aubépine, *Crataegus monogyna*
prunellier, *Prunus spinosa* églantier, *Rosa canina*

MÉLANGE 2 : PERSISTANTS HAIES LIMITES PRIVATIVES

genet à balais, *Cytisus scoparius*
arbousier, *Arbustus unedo*
bruyère, *Erica scoparia*
laurier tin, *Viburnum tinus*
aronie à feuille d'arbousier, *Aronia arbutifolia* pittospore,
Pittosporum tobira
oranger du Mexique, *Choisia ternata*

Des tailles « douces » (une fois par an) permettront d'obtenir un gabarit raisonnable (maxi 2,00m de haut et 1,50m de large), ainsi qu'un aspect naturel (port libre des végétaux, non taillés au cordeau).

• **A proscrire** : les haies constituées d'une seule essence, de type :

- thuya, *Cupressus leylandi*, *Chamaecyparis*,
- troène, *Ligustrum japonicum*
- laurier palme, *Prunus laurocerasus*,
- andromède, *Pieris japonica*, etc ...

ARBRES D'AGREMENT DES JARDINS

- **favoriser une palette végétale d'essences locales de type :**

- chêne pédonculé, *Quercus robur*
- chêne tauzin, *Quercus pyrenaica*
- chêne liège, *Quercus suber*

- **Installer des arbres fruitiers, créant une ambiance domestique** : toutes espèces à fruits autorisées

- **A proscrire : les essences ornementales non intégrées au cadre environnemental et paysager landais :**

- végétaux de type méditerranéen : olivier, palmiers, cyprès ...

ARBUSTES D'AGREMENT DES JARDINS

- **Utiliser une palette végétale variée, d'inspiration champêtre :**

- essences de la haie vive (cf ci-dessus)
- seringat, *Philadelphus coronarius*
- lilas *Syringa vulgaris*
- sureau, *Sambucus nigra*
- églantier, *rosa pimpinellifolia*
- groseiller à fleur, *Ribes sanguineum*
- noisetier, *Corylus avellana*

FAVORISER LES PLANTES GRIMPANTES PONCTUELLEMENT SUR LES FAÇADES

- vigne à raisin, rosiers, glycine, chèvrefeuille, clématites, etc...

DEVELOPPER LES POTAGERS ET MASSIFS DE PLANTES VIVACES, GRAMINEES

Fougères, graminées de type *Penisetum alopecuroides*, *Spartina pectinata*, *Stipa tenuifolia*, *Hordeum jubatum*, *Leymus arenarius*

EVITER LE DEVELOPPEMENT DE PLANTES INVASIVES

Les espèces envahissantes peuvent être source de désordres écologiques et économiques, appauvrissent la biodiversité des sites et menacent les patrimoines locaux. Une fois installées, leur prolifération est difficile à maîtriser et leur élimination très coûteuse.

- Herbe de la pampa
- Erable *negundo*
- Acacia, *Robinia pseudo acacia*
- Arbre à papillons *Buddleja davidii*
- Renouée du Japon *Fallopia japonica*
- bambous

Plan de Principe des clôtures



- Haie + grillage en retrait
- Ganivelle H=1.20m + grimpantes
- Ganivelle H=1.20m
- Grillage simple torsion H=1.80m
- Brise Vue H=1.80m Longueur 4m

