

# PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DEPARTEMENT DES LANDES  
Commune de SANGUINET

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT "L'Airial du Gauchey"

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération d'aménagement de 5 lots **sise 399 Chemin de Gauchey**, sur la commune de **SANGUINET** (40460), tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier.

#### Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

#### Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

~~Afin de garantir la qualité architecturale au sein de l'opération, les demandes de permis de construire déposées sur les lots devront, afin de recevabilité, recevoir visa préalable de l'architecte conseil de l'opération :~~

~~**Robert CHAMPAGNAT**~~

~~Architecte DPLG~~

~~1 avenue des Palombes~~

~~33115 PYLA SUR MER~~

~~qui dans le cadre de sa mission procédera à la vérification de la conformité des projets présentés avec les dispositions du présent règlement de lotissement et assurera un rôle de conseil auprès des nouveaux propriétaires.~~

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 – Occupations et utilisations du sol autorisées

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation, à raison d'une seule habitation par parcelle.

#### Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'intérieur de l'opération, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

### Conditions de l'utilisation du sol

#### Article 3 – Accès

Les lots seront desservis depuis la voirie de l'opération.

##### Position des accès :

Le positionnement des accès sera conforme aux plans joints au dossier de permis d'aménager. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

#### Article 4 – Desserte par les réseaux

##### Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

##### Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

##### Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité,...) seront réalisés en souterrain.

# PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

## Article 5 – Caractéristiques des terrains

Le nombre de lots au sein de l'opération est limité à 5.

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux espaces communs du lotissement

Toute construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0.50m) doit être édifée en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

~~8 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises communes.~~

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0.50m) devront être implantées en retrait de 5m au minimum des limites séparatives.

Toutefois, elles pourront être édifées sur un maximum de 2 limites séparatives (une latérale et une de fond de parcelle) dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3.50m sur une profondeur de 3.50m par rapport à cette limite séparative.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60m<sup>2</sup> ou 2 bâtiments annexes n'excédant pas au total 80m<sup>2</sup>, et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3.50m sur une profondeur minimum de 3.50m par rapport à cette limite séparative et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4.50m.

~~La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment compté entre le niveau du terrain naturel et l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~

### Annexes :

~~Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres au droit de ces limites et 3.50 mètres au faîtage.~~

### Massif forestier (cas particulier des lots 4 et 5) :

~~Voir plan de composition : respect d'une bande de 12m inconstructibles en fond de propriété au contact du massif forestier, comprenant une piste de 6m de large.~~

~~Tout point des constructions ou installations doit être édifé, au droit des massifs forestiers, à une distance au moins égale à 20 m. Toutefois, sont autorisées, sous condition de laisser le passage des engins de défense incendie dans ces marges de recul : la construction de piscine, les installations d'assainissement autonome, l'édification de clôtures.~~

Dans le cas de piscines implantées dans la zone de recul, ces dernières devront être réalisées en cohérence avec l'habitation et à proximité de cette dernière.

## Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

## Article 9 – Emprise au sol

Définition de la surface d'emprise au sol des constructions :

Surface délimitée par la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0.50m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

Les surfaces des piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

~~tous débords et surplombs inclus.~~

~~Les piscines, même non couvertes, entrent dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.~~

~~A contrario, les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée, échappent à ce calcul.~~

La surface maximale d'emprise au sol des constructions, annexes bâties comprises, ne peut excéder 20% ~~25%~~ de la surface du terrain.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures et/ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

~~8 mètres (équivalent à R+1 + combles non aménageables).~~

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3.50m à l'égout du toit, et 4.50m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3.50m.

## Article 11 – Aspect extérieur

~~**Il est rappelé qu'afin de recevabilité, les permis de construire déposés sur les lots de l'opération devront avoir reçu le visa préalable de l'architecte conseil du lotissement.**~~

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade visible depuis la voie d'accès.

Les capteurs solaires, les antennes paraboliques ainsi que les antennes d'émission et de réception devront être intégrés dans la composition architecturale et si possible être posés au sol et intégrés dans le projet paysager.

# PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

## Restauration et/ou extension de l'existant :

Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Les extensions doivent présenter une simplicité de volume et ne unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les extensions devront respecter l'architecture locale et la typologie d'origine du bâtiment.

## Constructions nouvelles :

Elles devront respecter les principes suivants :

### Volumes et Matériaux :

- ✓ Les toitures seront laissées au libre choix du concepteur et devront dans tous les cas être justifiées et parfaitement intégrées à l'ensemble bâti.
- ✓ Les toitures autres que les toitures terrasses seront couvertes **en tuiles « canal » ou de galbe similaire en terre cuite de type panachées vieillies ; leur pente sera comprise entre 30 et 40% minimale sera de 37%**, toutefois des matériaux différents sont acceptés à conditions qu'ils soient nobles et intégrés à l'ensemble architectural (bardeaux de bois, zinc patiné, cuivre vieilli, etc...) mais l'usage de bacs acier, d'étanchéité non protégée est à proscrire. La couverture des annexes devra être en cohérence avec l'ensemble bâti.
- ✓ Les toitures devront comporter des débords de toit, d'au moins 0.70m.
- ✓ Il sera préféré une architecture délibérément contemporaine à toute autre forme d'architecture et les plagias d'architecture régionale ou classique seront à proscrire. Le projet doit présenter une simplicité de volume et nécessite que soient justifiées les dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il doit s'inscrire.
- ✓ Les façades seront de finitions lisse, enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique de parement, pierre appareillée ou posée à sec, béton brut, bois, etc...). L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc., est interdit.
- ✓ Sont interdits les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

### Couleurs :

- ✓ Les couleurs utilisées doivent s'inscrire dans l'environnement et devront correspondre à la palette de couleurs naturelle du site. Toute couleur pouvant porter atteinte au site sera proscrite. Une proposition échantillonnée et référencée des matériaux et des couleurs devra être proposée **au service urbanisme de la commune de Sanguinet à l'Architecte Conseil** avant tout dépôt de Demande de permis de Construire.

### Clôtures :

- ✓ Les clôtures périphériques du lotissement et **les clôtures implantées sur limites séparatives** seront réalisées par l'aménageur.
- ✓ Les claustras de toute nature seront interdits sur les limites séparatives

~~✓ Les séparations entre lots seront à la charge des acquéreurs et devront se référer aux recommandations du paysagiste.~~

- ✓ Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt et écran plastique.

### Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voie seront réalisées par l'aménageur dans le cadre des travaux du lotissement. Elles seront obligatoirement doublées de haies vives plantées par les acquéreurs.

### Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures seront réalisées en grillage simple torsion de couleur gris ou vert de hauteur 1.50m maximum, et obligatoirement doublées d'une haie vive.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques et de même couleur que le grillage.

La hauteur maximale de la haie est limitée à 1.50m.

### Portails :

~~✓ La nature, la forme et la couleur des portail d'entrée ainsi que les murs les accompagnant sont imposés (voir annexe).~~

- ✓ **Le portail ainsi que les éléments de structure nécessaires à sa mise en place auront une hauteur maximale hors tout de 1.50m**
- ✓ **Le portail d'entrée sera constitué en lames bois verticales en cohérence avec le bardage des coffrets techniques ; il sera obligatoirement coulissant pour les lots 1, 2, 3 et 5.**

Sont interdits :

- tout autre type de clôtures autres que celles décrites ci-dessus
- les couleurs vives ou exogènes au pays
- les claustras lorsqu'ils sont situés en limite de voie ou d'espace commun, et tout écran brise-vue

## **Article 12 – Stationnement**

Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le lot.

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est usuellement de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## **Article 13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé au minimum 50% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.**

# PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Pour les lots 4 et 5, la bande définie au plan de composition par une hachure verte - en contact avec le massif forestier - devra être régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Les dossiers de permis de construire devront préciser la nature, la quantité et la dimension des plantations projetées. Il est fortement recommandé que les espaces libres soient aménagés ou plantés d'essences locales appartenant à la liste ci-après, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les marges de retrait non occupées par des aires de stationnement devront obligatoirement être aménagées en espace vert privatif engazonné. Toute installation de sèche-linge de quelque nature que ce soit ne devra pas être visible depuis le domaine public.

## • Couverture arborée

La demande de Permis de Construire précisera les partis retenus pour assurer l'insertion du projet en faisant apparaître le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver.

## **PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE ET PRECONISATIONS PAYSAGERES :**

### - Arbres

**Il faut veiller à anticiper le développement de l'arbre sur le long terme et à l'espace qu'il occupera, avec toutes ses conséquences (développement racinaire, ombrage...).**

*Arbres des coteaux boisés :*

- Chêne pédonculé : Quercus robur / pedunculata
- Chêne tauzin : Quercus pyrenaïca

*Rôle de point de repère symbolique :*

- Pin parasol : Pinus pinea

*Les arbres de vallées :*

- Frêne commun : Fraxinus excelsior
- Frêne à petites feuilles : Fraxinus angustifolia
- Frêne à fleurs : Fraxinus ornus

*Le Tilleul, plutôt devant la maison*

- Tilia X Europaea
- Tilia Platyphyllos
- Tilia tomentosa

La vigne peut être utilisée en treille devant la maison.

*Sont aussi possibles :*

Platanes, noyers, noisetiers, charmes, sorbiers (Sorbus sp.)

Un espace de verger, avec de préférence des variétés anciennes de fruitiers, peut tout à fait s'intégrer:

Figuiers, pommiers (sauvages de préférence), poiriers, pruniers, cormiers, néfliers, cognassiers, pêchers, cerisiers...

### - Arbustes

*Arbustes à feuilles caduques :*

amélanchier (amelanchier lamarckii), aubépine commune (Crataegus monogyna et laevigata), bourdaines (Rhamnus frangula), coronille (Coronilla emerus), cornouillers sanguins et mâles (Cornus sp.), églantiers (Rosa canina), érables champêtres (acer campestre), fusains (Euonymus alatus, et Euonymus europaeus), noisetiers (Coryllus avellana), sureau (Sambucus nigra), lilas (Syringat vulgaris), viorne (Viburnum opulus et Viburnum lantana).

*Arbustes à feuilles persistantes ou semi-persistantes :*

berberis (Berberis sp.), buis (Buxus sempervirens.), cotoneaster (Cotoneaster franchetti, lacteus ou X waterii), houx (Ilex aquifolium), Rhamnus alaternus, troène (ligustrum vulgare 'Lodense' ou 'Atrovirens', ligustrum sinense), laurier tin (Viburnum tinus), laurier sauce (laurus nobilis), fusain du japon (Euonymus japonicus) Pittosporum tobira, Oranger du Mexique (Choisya ternata).

### - Plantes grimpantes à palisser sur clôtures et façades, pergolas

Chèvrefeuille (Lonicera), clématites des haies (Clematis vitalba), clématites à fleurs (Clematis sp.), gesse (Lathyrus sp.), lierre (Hedera sp.), glycine (Wisteria sinensis), rosiers (Rosa sp.), vigne (vitis sp.), vigne vierge (Parthenocissus.).

### - Les essences proscrites

Thuya, cyprès de Leyland, prunus, cèdre bleu et autres conifères d'ornement, laurier palme, saule pleureur, prunus pourpre, bambous, etc.

Les espèces envahissantes : robinier, érables négundos, bambous, etc.

### - Haies

*Généralités :*

L'utilisation de haies rectilignes et monospécifiques sera proscrite le long des limites de lot.

Le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange,
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essences locales ou familières (houx, noisetiers, aubépines, cotonéaster, lauriers sauce, néfliers, chênes pédonculés en cépée, etc.),
- Mêler essences caduques et persistantes, les conifères étant interdits,
- Dans une option de haie libre, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages,
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle du terrain,
- Envisager la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.

### - Préconisations sur la forme des plantations

La haie de forme libre est préférable. Elle n'est pas taillée ou avec des contours taillés en moutonnements. Elle est composée d'arbustes associés en fonction de leurs volumes naturels. Une plantation sur deux ou trois lignes d'épaisseur en jouant sur le rythme des formes naturelles lui donnera un aspect plus souple, une diversité plus naturelle.

# PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

## Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article 14 – Répartition de la Surface de Plancher**

A l'intérieur de l'opération, la Surface de Plancher maximale est de 1250 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente.

Un certificat sera alors délivré par le maître d'ouvrage aux colotis qui sera ensuite joint aux demandes de permis de construire.