

commune de Meilhan

Aménagement d'un lotissement lieu-dit « Bellocq »

Satel



Dossier permis d'aménager modificatif
Août 2018

Faustine Barot architecte dplg urbaniste mandataire

Xabi Arbelbide Architecte Paysagiste ESAJ

Ideia BET VRD

PA 10 / règlement de lotissement

25 rue Frédéric Bastiat 33100 Bordeaux /
faustine.barot@gmail.com / 0663334726

Saltoki 34 bis route de Pitoys Zone de Maignon 64600 Anglet /
xavier.arbelbide@wanadoo.fr / 05 59 43 77 55

Avenue du professeur Grancher Résidence LAUENA Appt n°1
64250 CAMBO-LES-BAINS /
betideia@gmail.com / 06 15 54 60 33 / 06 16 14 52 64

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

1. OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements locatifs sociaux.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).

Les installations de professions libérales et les bureaux sous réserve d'être incorporés à la construction principale et de surface inférieure à celle-ci.

2. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des constructions qui ne sont pas visées à l'article 1.

Les sous-sols ne seront pas autorisés.

Les effets de « motte » ne seront pas autorisés.

3. ACCES ET VOIRIE

(Se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Les parcelles doivent avoir un accès direct sur la voie publique au droit de chacune. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès des lots doivent se faire obligatoirement par la voie interne au lotissement dans le respect des emprises définies sur le plan de composition (PA4) joint au présent règlement et le bâtiment devra être adapté à cette disposition.

Les accès seront réalisés par l'aménageur. Le traitement du revêtement de l'accès sera en enrobé.

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Se reporter au Programme et Plan des Travaux : pièce PA 8)

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur.

Protection incendie

Elle sera assurée par un nouveau poteau incendie installé à l'entrée du lotissement.

Eau potable

L'aménageur procédera aux branchements des lots.

La pose des compteurs sera faite à l'initiative et à la charge des acquéreurs.

Electricité

L'aménageur procèdera aux branchements des lots jusqu'aux coffrets.

A partir du coffret, le raccordement de la construction sera à la charge des acquéreurs.

Téléphone et NTIC :

L'aménageur procèdera aux branchements des lots jusqu'aux coffrets.

A partir du coffret, le raccordement de la construction sera à la charge des acquéreurs.

Eaux usées :

Le lotissement sera équipé d'un réseau d'assainissement des eaux usées par canalisations gravitaires.

Les branchements individuels seront réalisés par l'aménageur en limite de lot.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des lots 6 à 12 seront rejetées dans le fossé reprofilé en limite Nord du terrain via un système de collecte interne à la charge des acquéreurs permettant un rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Ceux-ci devront obligatoirement, suivant leur surface imperméabilisée, construire leur propre système de rétention/régulation avant tout raccordement à la boîte de branchement selon les normes en vigueur.

Les eaux pluviales des lots 1 à 5 et 13 à 19 seront directement rejetées dans les fossés ou drains le long de la voie de desserte.

Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront déposées sur les zones de présentation des containers à la sortie du lotissement.

5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(Se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Les surfaces et formes des lots sont indiquées au plan de composition qui définit également les zones de constructibilité de chaque lot.

Un plan de bornage de chaque terrain établi par un géomètre expert sera fourni à chaque acquéreur, conformément au bornage à réaliser par celui-ci.

Les surfaces indiquées sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot après bornage.

La réunion de deux lots est autorisée.

La réunion de plus de deux lots est autorisée uniquement pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou programme social d'accession à la propriété pour lesquels des permis de construire groupés seront déposés.

La division de lots est interdite.

6. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Les constructions principales devront être réalisées dans la zone d'implantation

indiquée sur le plan de composition.

Les règles d'implantation s'entendent en tout point de la construction.

Pour les lots 1 à 12 :

Les constructions seront implantées à 10 m minimum la voie de desserte. Elles respecteront un recul de 5m minimum des autres emprises publiques (noues, cheminements).

Pour les lots 13 à 19 :

Les constructions seront implantées à 5 m minimum la voie de desserte et des emprises publiques. Elles respecteront une marge de recul de 8m minimum en fond de parcelle par rapport à la bande de recul plantée le long de la rue du port d'Orion.

Seront autorisées en dehors des zones d'implantation des constructions : l'implantation des annexes (piscines, pool house, abris de jardin) et les dispositifs permettant la régulation des eaux pluviales. Ces constructions devront respecter le PLU et être implantées soit à l'alignement soit à 5m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

7. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES SÉPARATIVES

Les constructions principales devront être réalisées dans la zone d'implantation indiquée sur le plan de composition.

Les règles d'implantation s'entendent en tout point de la construction.

Elles seront implantées sur la limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3m.

Pour le lot 1 : un recul de 5m par rapport à la limite séparative Est du lotissement est imposé.

Les abris de jardins seront autorisés en dehors de ces zones, mais ne devront pas dépasser 20 m² d'emprise au sol. Les implantations devront être situées en fond de parcelle à 3m des limites des propriétés latérales de la parcelle.

Ces abris devront être peu visibles depuis la voie principale.

Les bassins des piscines devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et arrières.

8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

La distance entre bâtiments ne pourra être inférieure à 4 m

9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des bâtiments sont considérées depuis le terrain naturel existant, avant travaux, dont l'altimétrie et le profil devront être clairement lisibles dans le dossier de permis de construire.

Toute construction doit présenter une hauteur inférieure à 7,5m au faitage.

11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURES

Aspect des constructions

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

- Volumétrie

Les faitages des bâtiments seront soit parallèles soit perpendiculaires à la voie d'accès aux lots.

- Façades et matériaux

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage, bois) et des enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes. Les enduits seront de couleur claire (ral 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018, 1013, 1015) et les bardages bois couleur bois naturel.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissages ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse...) seront interdit. Seront proscrites l'utilisation de tôle ondulée ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

- Couvertures, toitures

Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite dont la couleur sera choisie dans les nuances de rouges.

L'emploi de zinc ou d'acier en couverture ainsi que les toits plats seront autorisés dans une écriture architecturale contemporaine.

- Ouverture, huisseries

Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en PVC, acier ou en aluminium prélaqué.

Les volets seront en bois ou en aluminium prélaqué. Les volets roulants seront autorisés. Les coffres ne devront pas être visibles extérieurement.

L'ensemble des huisseries respectera une palette chromatique claire ou en rapport avec les constructions traditionnelles de la région.

- Bâtiments annexes

Les matériaux respecteront l'esprit de la construction principale.

Clôtures, portails et plantations

- Clôture et plantations en façade principale, donnant sur la voie

Les clôtures seront implantées en limite de lot et seront ajourées, elles n'excéderont pas 1,20m.

Elles pourront être accompagnées de haies libres variées (plurispécifique) qui seront constituées :

D'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs.

Arbustes persistants :

- Houx (*Ilex aquifolium*)

- Troène (*Ligustrum vulgare*)

Arbustes à feuilles caduques

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)

- Clôture et plantations donnant sur le fossé en limite Nord et sur les noues paysagères

La limite sera définie par l'implantation d'une clôture et pourra être accompagnée d'une haie libre composée d'essences locales avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs.

Arbustes persistants :

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)

Arbustes à feuilles caduques

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)

Ainsi que des arbres tel que :

- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif en bois aspect naturel ajouré n'excédant pas 1,20m.

- Clôture et plantations donnant sur les autres emprises publiques

Les clôtures seront implantées en limite de lot et constituées d'un grillage ou d'un dispositif en bois aspect naturel ajouré n'excédant pas 1,20m.

Elles pourront être accompagnées de haies libres variées (plurispécifique) qui seront constituées :

D'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs.

Arbustes persistants :

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)

Arbustes à feuilles caduques

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)

- Clôtures et plantations en limite séparative de propriété

Les clôtures devront être simples ajourées ou grillagées doublées ou non d'une haie, le tout n'excédant pas 1,50m.

Les grillages seront en acier galvanisé et les clôtures bois garderont l'aspect bois naturel.

L'utilisation des plaques préfabriquées en béton ou pvc ou claustras bois sera proscrite.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale libre, composée d'un choix d'essences variées (plurispécifique), avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs.

(Voir liste ci-dessous); Hauteur maximum devra être maintenue à 1,50m.

Implantation à 0,50m de la limite

Arbustes persistants :

- Abélia (*Abelia x grandiflora*)
- Arbousier (*Arbutus unedo*)
- Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)
- Escallonia (*Escallonia macrantha 'Rubra'*)
- Fusain (*Euonymus japonicus*)
- Grisélinie du littoral (*Griselinia littoralis*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
- Photinia (*Photinia x fraseri 'Red Robin'*)
- Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
- Viorne de David (*Viburnum davidii*)

Arbustes à feuilles caduques

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Genêt (*Cytisus scoparius*)
- Forsythia (*Forsythia x intermedia*)
- Althéa (*Hibiscus syriacus*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Osier blanc (*Salix viminalis*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)

Des arbres pourront être implantés à une distance minimale de 2m des limites séparatives tel que :

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Figuier (*Ficus carica*)
- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Pommier (*Malus communis*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Cerisier du japon (*Prunus serrulata 'Kanzan'*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Portails et Portillons :

Les portails et portillons seront en accord avec la clôture. Ils pourront être implantés à 5m en retrait de l'alignement des voies afin de dégager «un parking du midi » perpendiculaire à la voie d'accès.

12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement par logement sera aménagée sur la parcelle (garage non compris)

La réalisation à la charge de l'aménageur d'un « parking de midi » longitudinal de 5,00 mètres (profondeur) par 3 mètres (longueur) d'emprise minimale au niveau de chaque entrée au lot est obligatoire tel que matérialisé sur le plan de composition.

Ce «parking de midi » sera réalisé en béton.

L'accès véhicule au terrain n'est possible que par le parking de midi.

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation d'arbres de hautes tiges (plus de 2 mètres de hauteur) devra être réalisée au moins à 2 mètres des limites séparatives. Les autres plantations (moins de 2 mètres de hauteur) devront respecter une distance d'au moins 50 cm par rapport à la limite séparative- Art 671 du code civil.

Des plantations viendront créer un rythme dans les espaces libres et former des barrières visuelles entre les espaces publics et les lots.

Les haies taillées composées de conifères de type Thuyas, Chamaecyparis, Cupressocyparis... ainsi que les essences type palmiers,... sont formellement interdites car elles ont pour effet de banaliser le paysage. Les essences proposées au choix sont les suivantes.

Arbres :

- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Arbustes à feuillage persistant :

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)

Arbustes à feuillage caduque :

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

14. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet