



MAIRIE DE PEYREHORADE

Satel

24, boulevard St-Vincent de Paul
40990 SAINT PAUL LES DAX
Tél : 05.58.91.20.90
Fax : 05.58.35.44.84

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE DE PEYREHORADE

Aménagement d'un lotissement d'habitation LAPUYADE

PA10

Projet de règlement

Date : Mars 2021
Dossier : 180792



ZAC du Golf
60, chemin de l'Aviation
64200 BASSUSSARRY
Tél : 05.59.70.33.61
Fax : 05.59.93.14.17

Demande de Permis d'Aménager

Indice	DATES	MODIFICATIONS
A	Mars 2021	Document d'origine

SOMMAIRE

CHAPITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	2
	<i>Article 1. Champ d'application territorial</i>	2
	<i>Article 2. Portée respective du règlement</i>	2
	<i>Article 3. Applications des lois et règlements</i>	2
	<i>Article 4. Servitudes</i>	3
	<i>Article 5. Répartition des terrains</i>	3
CHAPITRE II.	DISPOSITIONS PARTICULIERES	4
	<i>Article 1. Occupations et utilisations du sol admises</i>	4
	<i>Article 2. Occupations et utilisations du sol interdites</i>	4
	<i>Article 3. Accès et voirie</i>	5
	<i>Article 4. Desserte par les réseaux</i>	5
	<i>Article 5. caractéristiques des terrains</i>	6
	<i>Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	6
	<i>Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	7
	<i>Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	7
	<i>Article 9. Hauteur des constructions</i>	8
	<i>Article 10. Aspect extérieur</i>	8
	<i>Article 11. Stationnement</i>	10
	<i>Article 12. Espaces libres et plantations</i>	11

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Peyrehorade, compris dans le périmètre du lotissement "Lapuyade ", sur la parcelle cadastrée suivante classée dans le PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans en zone AU (Zone à urbaniser à vocation principale d'habitation) :

section A1, parcelles n°1167:

Par défaut les dispositions du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans sont applicables.

Les compléments de ce règlement sont applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Peyrehorade (PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans).

Dans le document ci-après les paragraphes indiqués en italique sont des rappels du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans .

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement ont pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement, conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Elles ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

Ce règlement s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques, susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté.

ARTICLE 3. APPLICATIONS DES LOIS ET REGLEMENTS

Le présent règlement est opposable non seulement aux vendeurs, acquéreurs et locataires, mais encore à leurs héritiers ou ayant droit à quelque titre que ce soit.

Il devra être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou à bâtir et un exemplaire devra être annexé à chaque contrat de vente ou de location.

Les acquéreurs ou locataires sont soumis aux règles et lois en vigueur à l'époque de la signature des actes de cessions.

Il leur est spécialement rappelé que, dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à autorisation (permis de construire, déclaration de travaux).

ARTICLE 4. SERVITUDES

Les servitudes susceptibles de s'appliquer au permis de lotissement sont celles figurant au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans.

ARTICLE 5. REPARTITION DES TERRAINS

Dans l'emprise du lotissement, les terrains sont destinés à une utilisation privative.

Ces derniers seront découpés au fur et à mesure de la commercialisation avec un nombre maximal de 40 lots.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Les occupations et utilisations prévues dans la zone ne pourront être autorisées :

- *Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches*
- *Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.*

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

- *Les exploitations agricoles et forestières*
- *Les commerces de gros et cinéma*
- *Industries, entrepôts, et centres de congrès et d'exposition*
- *les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés*
- *les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger caravanage*
- *Caravanes isolées /résidences démontables*
- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles*
- *les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone*

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

Règlement du lotissement

Sont également interdites :

- **Les installations classées autre que celle admises à l'article 1**

- Les dépôts de véhicule (article R 442-2 du code de l'urbanisme)
- Les décharges

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux PLUVIALES

Les caractéristiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Règlement du lotissement

Chaque construction devra raccorder ses eaux pluviales au réseau public créé à cet effet.

ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes et les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3,5 mètres,
- Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Sans objet

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 9. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- *En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,*
- *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 10. ASPECT EXTERIEUR

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- *La pente de toiture sera comprise entre 35 et 45 %,*
- *Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncé (aspect vieilli),*
- *Les débords de toits seront de 0,50 m minimum.*

Toutefois une pente plus faible ou les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser :

- *Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,*
- *Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...), les annexes.*

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la

construction existante.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas, sauf en prolongement de murs existants :

- 0,80 m si elles sont surmontées d'un dispositif à claire-voie,
- 1,25 m avec un chaperon arrondi.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2,0 m par rapport au terrain naturel. La réalisation de haie végétalisée devra faire l'objet d'un mélange d'essences locales.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches, ...).

En outre, dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Règlement du lotissement

11.1 - Les toitures :

L'orientation du faitage en doit être parallèle ou perpendiculaire aux voies et aux emprises publiques

ARTICLE 11. STATIONNEMENT

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

- *Constructions à usage de logement hors opération d'aménagement d'ensemble :
2 places par logement*
- *Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements :
2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).*

Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

- *Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :
Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
- *Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services :
Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
- *Restauration :
Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
- *Constructions à usage de bureau :
Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- *Pour les immeubles d'habitation de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),*
- *Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)

ARTICLE 12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel du PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans

Zone AU

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- *Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,*
- *Pour des critères de sécurité,*
- *Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,*
- *Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.*

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- *Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet,*
- *Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.*

Règlement du lotissement

Néant (sans complément au PLUi du Pays d'Orthe et Arrigans)