

Société d'Aménagement
des Territoires et d'Équipement
des Landes



Cabinet Merlin



ACPaysages



COMMUNE DE HEUGAS
AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT
“PETIT BORDENAIVE 2.2”
DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER: 1ère MODIFICATION

REGLEMENT



DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE DE HEUGAS

PA
DOSSIER PERMIS
D'AMENAGER
1ère MODIFICATION

Projet réalisé par LA SATEL
24 Bd Saint-Vincent-de-Paul
40990 Saint-Paul-lès-Dax
Tél: 05 58 91 20 90
Date: FEVRIER 2023

signature:

Localisation du Projet:
Lotissement "Petit Bordenave 2.2"
40 180 HEUGAS - Section C n° 188p,
946p - Surface: 78a 20ca

PA2.2
10.1

REGLEMENT : 1ère MODIFICATION

40180 – HEUGAS

LOTISSEMENT « Petit Bordenave 2.2 » Réalisé par La SATEL

RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées à l'intérieur du lotissement « Petit Bordenave 2.2 », situé sur la Commune de HEUGAS dans le département des Landes, tel que le périmètre en est défini par les documents annexés au dossier de demande d'autorisation.

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

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté du Permis d'Aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10 du Code de l'Urbanisme.

En outre, selon l'article L442-14 2° du Code de l'urbanisme, « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

Les deux Permis d'aménager « PETIT BORDENAVE 2.1 » et « PETIT BORDENAVE 2.2 » font partie intégrante d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voiries, stationnements, liaisons douces, les réseaux, systèmes de récupération des eaux pluviales, bassin de rétention, les logements sociaux... sont conçus, dimensionnés et mis en relation entre ces deux Permis d'aménager afin de créer une entité d'ensemble cohérente, intégrée dans le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles environnants. Les nouvelles prescriptions de ce document réglementaire (ainsi que l'OAP 7.2) qui s'appliquent sur cet aménagement (% d'espaces verts ou pleine terre, gestion des eaux pluviales, nombre de logements sociaux imposés, nombre de places de stationnement...) sont donc à prendre en compte sur **la globalité de l'opération d'aménagement d'ensemble.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OAP 7.2 DE LA COMMUNE DE HEUGAS : Les règles concernant les lots du présent lotissement seront celles édictées dans le règlement du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

REMARQUE IMPORTANTE : Ne seront reprises ici que les dispositions applicables au lotissement ayant fait l'objet de compléments apportés par le présent règlement. Les autres dispositions doivent être consultées dans le règlement du PLUi en vigueur (dispositions générales, dispositions spécifiques à la zone 1AU) et dans l'OAP 7.2 qui s'appliquent à ce secteur.

**RAPPEL DU Règlement littéral du PLUih, de la zone 1AU et de l' OAP 7.2
(ne seront reprises ici que les dispositions applicables au lotissement)**

Compléments apportés par le règlement du lotissement

Les dispositions du PLUih (et plus particulièrement de l'OAP 7.2) et du règlement du lotissement sont cumulatives.

ARTICLE 1AU 1.2 et OAP 7.2 – LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES SONT INTERDITES :

- Cinéma.
- Industrie.
- Entrepôts.
- Exploitation agricole et forestière.
- Carrière
- Hébergement hôtelier et touristique

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, ou qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation et les installations visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- Les dépôts de véhicules._
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage._
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les décharges.
- Les camps de tourisme « aires naturelles ».
- **Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.**

ARTICLES 3.1.1 et 3.1.2 du PLUih : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES et CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

CF Pages 108 à 110 du Règlement du PLUih

ARTICLE 2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La desserte des terrains à bâtir s'organise autour d'un réseau viaire sous forme d'une voie centrale à sens unique desservant en boucle l'ensemble des lots formant le lotissement. Des stationnements (parkings de midi) sont imposés pour chaque acquéreur en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, comme figuré au plan de composition. Ces stationnements privés ne seront pas clos.

Les lots situés en limite avec un espace vert ou une liaison douce auront la possibilité de créer sur cette limite un portillon d'une largeur maximale de 1,20 m et d'une hauteur maximale de 1,60m afin de faciliter les déplacements doux.

ARTICLE 1AU 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales en agglomération :

Sauf indications contraires portées au document graphique, toute construction, débords de toits exclus, devra être implantée à 3 m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

RAPPEL DISPOSITIONS GÉNÉRALES du PLUiH :

Règles applicables en lotissement et permis valant division :

Dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLUi-H doivent s'entendre par rapport à l'ensemble du projet et non lot par lot (application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de Composition définit le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques par un trait bleu continu, afin de préserver un espace non bâti, complémentaire de l'espace collectif. Les limites des lots qui jouxtent les espaces collectifs constitutifs du cœur d'ilôt, les venelles piétonnes, et autres espaces d'agrément sont également concernées par cette marge de recul. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées en dehors des zones « non aedificandi », (hachures vertes) relatives à ces emprises publiques, repérées sur le Plan de Composition. Ces espaces privés, à la charge des acquéreurs, seront traités en jardin d'agrément, et plantés, afin de compléter les traitements végétaux des espaces collectifs.

Ce recul minimum de **5 mètres ou 3 mètres** permet de conserver un espace qualitatif, de favoriser la réalisation d'habitations sur des terrains de petite superficie, et de maximiser la surface de jardin au sud.

L'implantation des bâtiments et en particulier des garages devra tenir compte de la position de l'accès à la parcelle.

Les piscines ne pourront être édifiées à moins de 3 m de l'alignement.

ARTICLE 1AU 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction* peut être implantée en retrait* ou sur limite séparative :

- En retrait :

À moins que le bâtiment à construire ne juxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* (hors avant-toit) au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq h/2$ avec minimum 3m) ;

o Dans une bande de 3 m de largeur à partir des limites séparatives* la hauteur des constructions* n'excède pas 3,50 m ;

o Dans le cas de projet présentant un mur pignon* implanté en limite séparative, la hauteur au faîtage n'excède pas 4,50 m.

RAPPEL DISPOSITIONS GÉNÉRALES du PLUiH :

Règles applicables en lotissement et permis valant division :

Dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLUi-H doivent s'entendre par rapport à l'ensemble du projet et non lot par lot (application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est repérée sur le plan de composition par **un pointillé orange**. L'implantation se fera soit SUR la limite séparative ; soit à 3 m (ou 5m dans certains cas) de cette limite. **Elles prendront en compte les restrictions de hauteur du PLUi définies ci-contre.**

Attention : Pas d'ouvertures sur les façades si elles sont implantées sur la limite.

CAS PARTICULIERS :

Une Zones non aedificandi spécifique au lot N° 25 est identifiée sur le Plan de composition (hachures vertes, symbole ZNA).

Les piscines ne pourront être édifiées à moins de 1 m des limites séparatives.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem PLUi - Non règlementé.

ARTICLE OAP 7.2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

LEXIQUE 13 du PLUi : *Extrait de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :*

"L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction**

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS- CALCUL DU COEFFICIENT BIOTOPE :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

RAPPEL IMPORTANT : Pour chaque lot, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (cumulée aux emprises totalement ou partiellement imperméabilisée) devront respecter les contraintes liées au calcul du CBS (CF article Coefficient de Biotope de Surface (CBS), P 94 à 97 du PLUi).

ARTICLE OAP 7.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (5)

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1+combles. RAPPEL : VOIR LEXIQUE 19 du PLUih

ARTICLE 2.2.1 DU PLUih. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Idem PLUi -

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Généralités : Tout projet de construction n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent et doivent préserver une simplicité de volumes, propre au caractère du bâti landais. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs au territoire sont interdits. Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, arcatures, colonnades (type méditerranéen), maison alsacienne, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins, fustes ou madriers ... ou tout autre typologie architecturale exogène.

Implantation, volumes, coloration des façades... : *Idem PLUi -*

Les constructions à ossature bois sont autorisées. Pour les bâtiments en limite séparative, il est fortement conseillé un **bardage bois vertical** plutôt qu'un enduit qui aura tendance à noircir. Le bois du bardage sera de couleur naturelle, autoclave incolore ou pigmenté (brun ou gris), lasuré ou saturé. Les produits filmogènes couvrants opaques cachant le veinage ou la matérialité du bois seront proscrits. Les façades des bâtiments annexes seront édifiées avec les mêmes matériaux et les mêmes coloris que l'habitation principale, ou en bardage bois vertical. Les car-ports seront en métal, maçonnés et enduits, dans les mêmes coloris que l'habitation principale, ou en bois.

Menuiseries :

Les menuiseries seront de teintes grisées claires ou foncées (CF Nuancier des menuiseries du PLUih), blanches ou bois.

ARTICLE 1AU - 2.2.2.1 Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques

CF Pages 9 à 11 Règlement zone 1 AU.

ARTICLE 12 – TRAITEMENT DES LIMITES SUR ESPACES COLLECTIFS

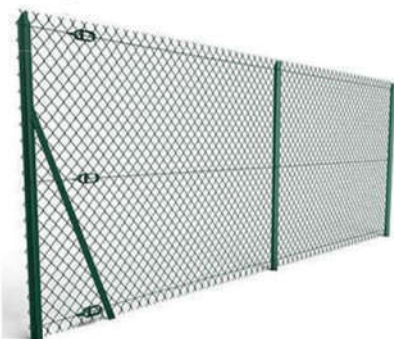
Le long de la voie à créer et sur l'ensemble des espaces collectifs, les clôtures seront établies selon les caractéristiques définies ci-dessous et en annexe (Cf. pièce PA10-2). Ces clôtures seront implantées à l'alignement (et maintenues en bon état) en respectant les principes d'implantation imposés sur le Plan de Composition PA4. La succession de traitements différents va créer un rythme sur le parcours, en alternant des séquences de Clôtures de piquets en FER de section T (vert) et grillage simple torsion vert de 1,50m de hauteur doublée d'une haie (**MODELE N°1**) avec des séquences de clôtures à lisses bois ajourées verticales (**MODELE N°2A** : Ganivelles ajourées (4 à 7cm de jour) de 1,50 m de hauteur ou **MODELE N°2B** Clôtures rigides Grises avec lisses bois verticales ajourées= 1 lisse sur 2= 50% d'occultation).

REMARQUE : Sur la façade des accès aux lots, dédiée à l'implantation des portails, les espaces résiduels après création du portail devront être complétés par de la ganivelle (identique à celle décrite ci-dessus). Les acquéreurs auront la possibilité de rajouter des ancrages au sol du grillage sur l'ensemble de leurs limites.

- 2 Modèles imposés à H= 1,50m
- Implantation en Séquences imposées sur le Plan de Composition PA4

MODELE N°1

Séquences de clôture grillagée simple torsion H = 1,50m



Doublées d'une haie en mélange d'essences locales

MODELE N°2

Séquences de clôtures à lisses bois ajourées verticales H = 1,50m
Doublées d'une haie en mélange d'essences locales

CHOISIR 1 SEUL MODELE PARMIS LES 2 MODELES SUIVANTS:

MODELE 2A:

Séquences de clôture en ganivelle bois ajouré H = 1,50m



Les clôtures rigides avec soubassement sont autorisées sauf en bordure des zones A et N (CF Lot N°13 à 18)

MODELE 2B:

Séquences de clôture rigide **GRISE**
AVEC lisses bois ajourées **VERTICALES** (50% libre) H = 1,50m



les parties "vides" représenteront au minimum 50% du dispositif à claire voie (1 lisse sur 2)

HMAX= 30cm
AVEC OU SANS Soubassement maçonné

**ARTICLE 1AU -
2.2.2.2 Clôture
implantée en limites
séparatives**

**CF Pages 11 et 12 du
Règlement zone 1 AU.**

ARTICLE 13 – TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES ET FONDS DE LOTS

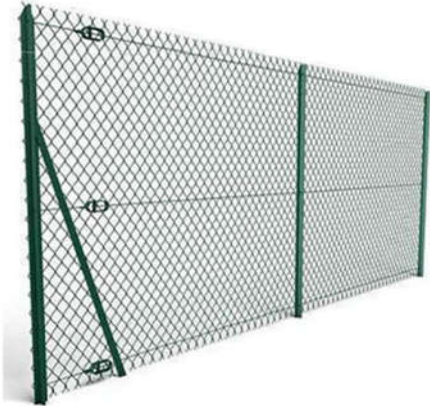
Aucune clôture privative ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'une autorisation dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, les modèles de clôtures devront figurer dans le dossier de Permis de Construire. Ces clôtures seront implantées sur limites séparatives et fonds de lots (Cf. pièce PA10-2). Elles pourront être composées d'un ou plusieurs Modèles choisis parmi la liste suivante (2 Modèles maximum), une hauteur homogène par lot sera favorisée, leur implantation sera adaptée à celle du bâti :

- Modèle N°3 : Clôtures de piquets en FER de section T (vert) et grillage simple torsion vert de hauteur maximum 1,60m.
- Modèle N°4 : Ganivelles bois ajourées (4 à 7cm de jour) de 1,60m de hauteur maximum.
- Modèle N°5 : Clôture de métal rigide gris, vert ou galvanisé de 1,60m de hauteur maximum. AVEC ou SANS Soubassement maçonné (hauteur Max 30cm), AVEC ou SANS Lisses bois (possibilité de mettre 2 lisses sur 2).

- Choix parmi 3 Modèles H MAX : 1,60m
- Implantation Non Imposée (2 modèles maximum) selon le même principe de séquences, doubler d'une haie en mélange

MODELE N°3

Séquences de clôture grillagée simple torsion verte, H = 1,60m



Doublées d'une haie en mélange d'essences locales

MODELE N°4

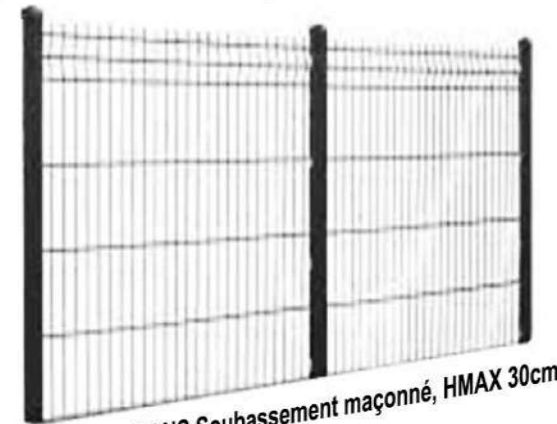
Séquences de clôture en ganivelle bois ajouré H = 1,60m
 Doubles d'une haie en mélange d'essences locales



MODELE N°5

Les clôtures rigides avec soubassement sont autorisées sauf en bordure des zones A et N (CF Lot N°13 à 18)

Séquences de clôture rigide grise, verte, ou galvanisée **AVEC ou SANS** lisses bois ajourées **VERTICALES** (possibilité 2 lissesur 2) H = 1,60m



AVEC OU SANS Soubassement maçonné, HMAX 30cm

Ces clôtures seront doublées de haie en mélange d'essence locales (CF liste palette végétale). **Sont interdits tous les autres type de clôtures ou parements qui n'offrent pas de garantie de pérennité ou d'esthétique (pose de claustras, de tôles ondulées, de toiles de toutes sortes, de canisses plastifiées ou en bambou et de MANIERE GENERALE tout autre type de clôture).**

**ARTICLE 2.2.2.3. DU
PLUih : Portail et
portillon**

**CF Pages 80 et 81 du
Règlement du PLUih.**

- Portails, portillons et cas particulier des garages en limite des places de stationnement « parking de midi »:

- Les portails seront mis en place par les acquéreurs obligatoirement en retrait de 5 m de sorte de conserver non clos les stationnements tels que figuré au plan de composition. Les portails seront à simple ou double vantaux, battants ou coulissants et seront choisis de manière à s'harmoniser avec le projet bâti. Les couleurs seront choisies dans les mêmes teintes que la bâtisse. Ils seront constitués de lattis de bois vertical ajouré (naturel, traité ou peint) ou PVC, alu ou fer d'une hauteur maximale de 1,50m.
- De part et d'autre de ces portails, seront construits des poteaux support (piliers) en bois traité ou en maçonnerie enduite ou peinte dans les mêmes teintes que les façades et d'une hauteur totale hors sol de 1,60 m maximum. Les dimensionnements et agencements de ces portails étant laissés libre au choix des acquéreurs, les espaces résiduels après création du portail devront être complétés par les acquéreurs **OBLIGATOIREMENT PAR UN MODELE 2A ou 2B**. Un croquis (clôtures et portails) sera joint au dossier de permis de construire.
- Compte tenu de la possibilité d'implanter des garages en retrait de 5 m par rapport aux accès aux lots, et pour faciliter les accès piétons, les acquéreurs auront la possibilité d'intégrer des portillons (pour un accès piétonnier, hauteur maximale 1,50 m, largeur maximale 1,20 m) sur la façade latérale des accès aux lots. Ces portillons seront traités soit en parement bois vertical ajouré similaire à la ganivelle, soit, le cas échéant avec le même vocabulaire que celui utilisé pour le portail ou la porte de Garage si ce dernier est implanté en limite du Parking de midi.
- Les coffrets techniques (boîte aux lettres et coffrets de distribution : AEP, Electricité et FranceTélécom) en limite de propriété seront intégrés à la clôture sans saillie sur l'alignement.

PORTAILS ET PORTILLONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS:

Obligation pour l'acquéreur de compléter les espaces résiduels en ganivelle H: 1,50m

OU Modèle 2B

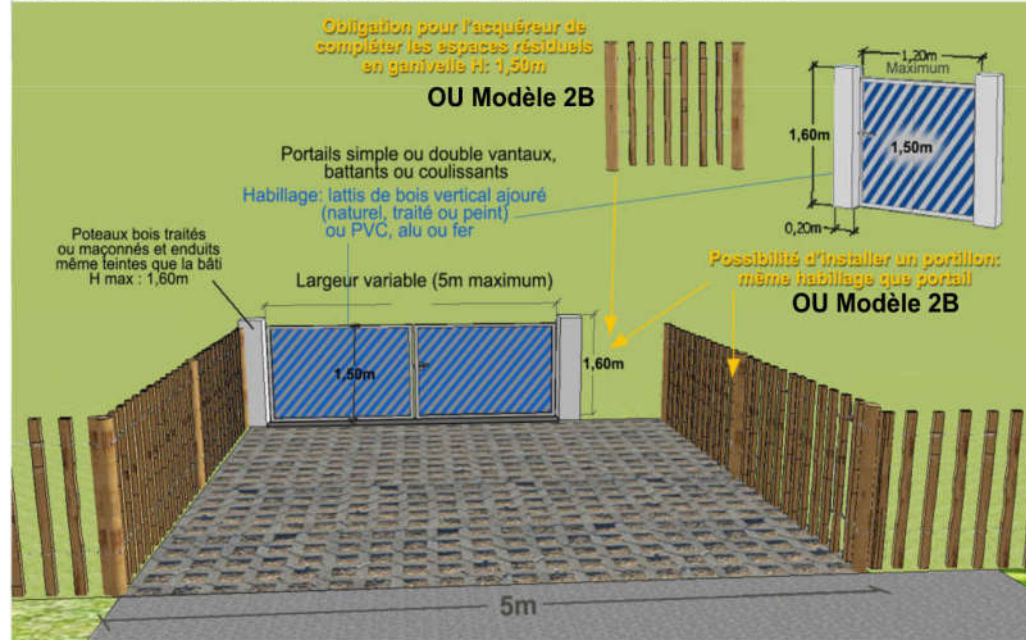
Portails simple ou double vantaux, battants ou coulissants

Habillage: lattis de bois vertical ajouré (naturel, traité ou peint) ou PVC, alu ou fer

Poteaux bois traités ou maçonnés et enduits même laines que la bâti H max : 1,60m

Largeur variable (5m maximum)

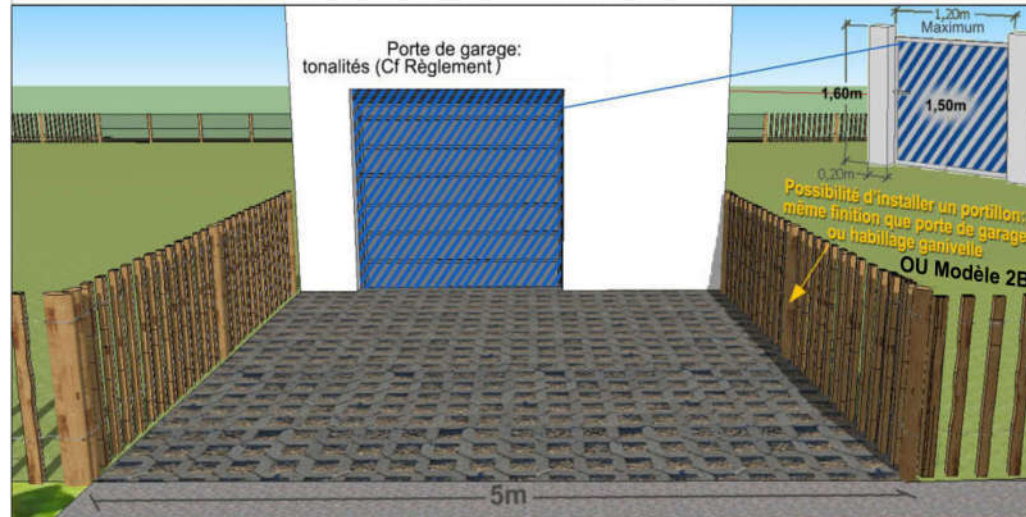
Possibilité d'installer un portillon: même habillage que portail
OU Modèle 2B



CAS PARTICULIER DU GARAGE EN LIMITE DE PARKING DE MIDI:

Porte de garage: tonalités (Cf Règlement)

Possibilité d'installer un portillon: même finition que porte de garage ou habillage ganivelle
OU Modèle 2B



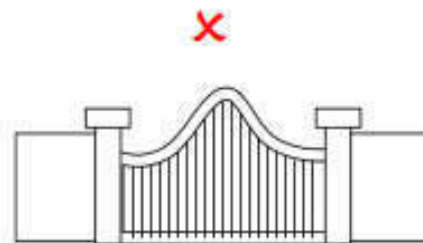
1. Le portail, de forme simple, doit s'insérer de façon harmonieuse dans l'ensemble de la clôture.



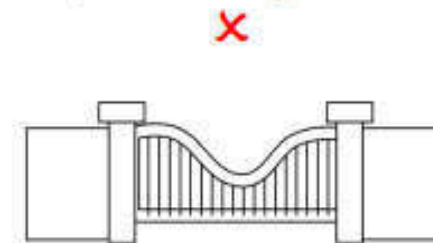
Cintré



Droit, Bareaudage vertical



Chapeau de gendarme



Chapeau de gendarme inversé

2. La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers des portails et portillons pourront être légèrement plus haut (**160cm max**) que le point le plus haut de la clôture (grille, mur, portail ...).
3. Dans tous les cas, il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)
4. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler dans la façade en limite de voie
5. Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement*. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies* et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait* par rapport à la clôture.

PLUi - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. CF pages 134 à 139 du règlement du PLUi.

Pour toutes les opérations d'aménagement* de plus de 5 000 m² de surface du terrain ou de plus de 10 lots, des espaces en pleine terre* seront aménagés :

- Leur surface doit représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain ;
- La moitié de ces espaces verts (5% du total) règlementairement exigés sera aménagée d'un seul tenant*.

ARTICLE 15 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet du Permis d'aménager PA2.2 n'est pas composé d'espaces en pleine terre d'un seul tenant, il présente un total de 500,23 m² d'espaces en pleine terre au Total, soit 6,50% (sous les 10% imposés du PLUi).

Mais il importe de prendre en compte les proportions appliquées à l'opération d'aménagement d'ensemble des deux PA2.1 et PA2.2 (CF Pièce PA10.3), qui mène au respect des prescriptions du PLUi en présentant 7,55% d'un seul tenant et un total de 13,78% d'espaces verts.

(Cf article 2.5.2.2. du PLUiH - Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :
Pleine terre = Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel.
Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement).

Les espaces libres privés définis au Plan de Composition seront aménagés et entretenus par les acquéreurs des lots. Une attention particulière sera apportée aux zones d'aménagement paysager prioritaires afin de participer à l'harmonie de l'ensemble de l'opération.

Les espaces verts représenteront au minimum 30 % de chaque lot identifié sur le plan de composition.

Ces aménagements devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu dont ils devront s'inspirer.

Sur la zone, des inventaires floristiques ont mis en évidence la présence de lotier grêle (flore protégée).

Afin de préserver cette végétation, l'utilisation des produits phytosanitaires et les engrais sera interdite.

Les bonnes pratiques pour maintenir le lotier grêle en place : éviter le piétinement et conserver des milieux herbacés raz en procédant à deux fauchages (un en juillet, un à l'automne).

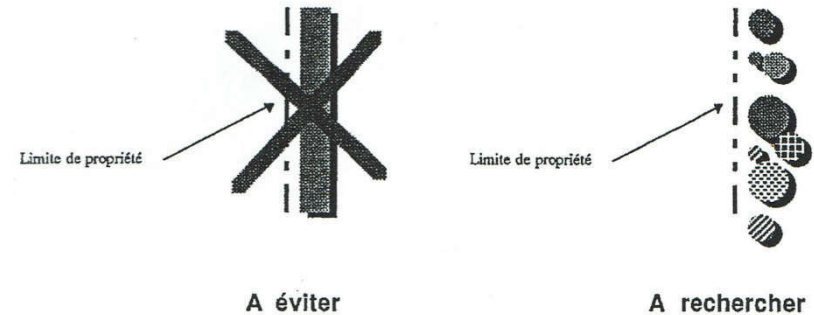


Photo : ETEN Environnement

Les plantations feront largement appel aux plantations d'arbres et arbustes locaux (cf. liste ci-dessous). L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas...) est proscrite.

La plantation de haie variée est particulièrement recommandée en limite de propriété, en préférant la plantation sur plusieurs lignes comme illustré ci-dessous :

Exemple de plans de plantation



- Liste de plantes pour les haies, mélange de caduques et de persistantes :

Mêler caduques et persistantes dans les proportions suivantes : 1/3 – 2/3 à 1/4 – 3/4 au bénéfice des persistantes.

Pittosporum (Pittosporum tobira, tobira « nana »), Choisia ternata « Aztec Pearl », Saules (Salix rosmarinifolia, purpurea « nana ») , Cotoneaster salicifolius, Deutzia gracilis, Nerium oleander blanc, Escallonia (Escallonia 'rubra' et 'levy'), Laurier thym (Viburnum tinus), Viburnum plicatum , Laurier du Portugal (Laurus lusitanica), Grévillea (Grevillea juniperina), Fusain (Euonymus japonicus « ovatus aureus », europeus), Rhamnus frangula « asplenifolia, Abelia (Abelia x grandiflora), Chèvrefeuille de Tatarie (Lonicera tatarica), Nandina (Nandina domestica), Buis (*Buxus sempervirens*) ; Houx

commun (*Ilex aquifolium*) ; Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*) ; Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) ; Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) ; Ajonc nain (*Ulex minor*) ; Arbousier (*Arbustus unedo*), Laurier sauce (*Laurus nobilis*)

.....

- Arbres et arbustes à faible développement intégrés à la haie pouvant dépasser ponctuellement les 1,50 m de hauteur globale :

Troène (*Ligustrum vulgare*, *texnum*, *lucidum* et *sinense*), Erable (*Acer campestre*, *palmatum* *disscetum*), Charme (*Carpinus betulus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Noisetier (*Corylus avellana*), Saule (*Salix caprea*), Bouleau (*Betula populifolia* « Marshall » ou *Betula utilis* « Jacquemontii »)...

- Arbres isolés :

Bouleau, Troène, Erable, Acacia, Saule, Frêne, Aulne, Charme, Cornouiller...

Les plantations de clôtures entre lots seront de même nature que la haie de clôture plantée par le lotisseur le long de l'espace public. Si les propriétaires désirent varier la nature des plantes, elles seront choisies parmi les essences locales et non les essences ornementales.

PALETTE VEGETALE:

HAIES EN MELANGES:



Salix rosmarinifolia



Salix purpurea "nana"



Viburnum plicatum



Cotoneaster salicifolius



Nerium Oleander "Blanc"



Euonymus japonicus
"Ovatus Aureus"



Rhamnus frangula "Asplenifolia"



Choysia ternata "Aztec Pearl"



Deutzia gracilis



Hippophae rhamnoides



Pittosporum tobira "nana"



Corrylia avellana

SUJETS ISOLES OU INTEGRES DANS LES HAIES:



Charmille



Laurus nobilis



Cornus Kousa



Ligustrum vulgare



Ligustrum texanum



Betula populifolia "Marshall" (moins de 10m)
Betula utilis "Jacquemontii"
(12 à 15m)

RAPPEL : Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5.

**Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.
ARTICLE OAP 7.2 – COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE (CBS)**

ARTICLE 16 – SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE

La superficie de Plancher totale est fixée à **2 200 m²**. La superficie de plancher constructible sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots.

	SURFACE DES LOTS		SURFACE PLANCHER
NUMERO DU LOT			
16	812	250	
17	720	250	
18	799	200	
19	672	200	
20	437	200	
21	372	200	
22	392	200	
23	389	200	
24	793	250	
25	866	250	
SURFACES TOTALES:	6 252m²	2 200m²	