

DEPARTEMENT DES LANDES

Commune de AIRE SUR L'ADOUR

Lotissement " LES CHÊNES "

REGLEMENT

- OBJET DU REGLEMENT – DOCUMENT D'URBANISME -

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement à usage d'habitation.

- Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

- Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

- La commune de AIRE SUR L'ADOUR est régie par un P.L.U.

- Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont conformes à celles définies sur le P.L.U. de janvier 2006 pour les zones UC pour le lot 1 et la moitié du lot 2 et les zones 1 AU pour tous les autres lots.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.01- Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation individuelle y compris annexes et dépendances d'agrément. Sera considérée comme maison d'habitation individuelle, toute construction comprenant un, voire deux appartements au maximum.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.01 - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont interdites.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.01 - Les parcelles incluses dans le présent lotissement seront desservies à partir d'une nouvelle voie qui sera créée à l'intérieur du lotissement et qui se raccordera sur la voie de la polyclinique (Rue Chantemerle).

3.02 - Les accès devront être aménagés directement à partir de cette nouvelle voie.

ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

4.01 - Toute construction sera obligatoirement raccordée aux branchements d'eau potable, d'électricité, et de télécommunications qui seront mis en place sur le lot. Les constructions pourront se raccorder au réseau de Gaz Naturel.

4.02 - Toute construction sera obligatoirement raccordée sur les réseaux d'assainissement collectif et d'eaux pluviales qui seront créés lors de ce projet. Le raccordement des eaux usées générera le règlement de la taxe pour branchement sur le réseau. Les eaux pluviales seront conduites vers un bassin écrêteur qui sera positionné à l'entrée du lotissement dans l'espace vert. L'exutoire sera dirigé vers le fossé longitudinal de la rue de Chantemerle à l'entrée du site.

4.03 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Le propriétaire doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

Le lotisseur préconise la récupération des eaux pluviales à l'intérieur de chaque lot de ce programme. Les eaux pourront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenne. (Arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc etc...)

Le surplus des eaux pluviales serait alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

4.04 - Les réseaux seront enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.01 - Le nombre de lots est fixé à vingt trois (23).

5.02 - Les lots auront une superficie variant de 769 m² à 1030 m².

5.03 - La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.

5.04 - L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnité en raison du dit état.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.01 - L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul de :

- 15 mètres en retrait de l'alignement de la route Départementale n° 2
- 5 mètres par rapport à l'alignement en bordure des voies nouvelles du lotissement. (Voir plan)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.01 - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50m. Dans le cas où elles s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.02 - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres.

7.03 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.01 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.

8.02 - Pour les constructions annexes, des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.03 - Les piscines pourront être implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

9.01 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.01 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée entre le sol naturel et le faitage est fixée à 10 mètres.

10.02 - la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 à l'égout du toit.

10.03 - Clôtures : La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (Considérations techniques).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.01 - Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes, doit :

- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives remarquables.

11.02 - Le volume de la construction sera simple. La façade principale devra respecter les principes d'implantations figurant sur le plan de composition.

11.03 - Les toitures auront des pentes comprises entre 28 et 35% et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.04 - Les pastiches et imitations de style architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.06 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.07 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloche, brossé ou gratté de teinte : pierre , sable, crème, ivoire

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

11.09 - Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes, laquées ou pré teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.10 - Le nombre de couleurs est limité à deux par constructions.

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abri de jardin, etc. seront traités de la même façon que les constructions principales.

11.12- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

11.13 - Les clôtures sur les voies publiques :

- seront en partie pleine et ne dépasseront pas une hauteur de 1.20 m ;
- Le couronnement du mur devra être obligatoirement arrondi et non recouvert de tuiles. pourront être doublées d'une haie végétale composée de plusieurs essences à l'exception des thuyas ou toute espèces de confères, l'ensemble ne dépassant pas 1,50m de hauteur.

11.14 - Les clôtures en limites séparatives ne pourront dépasser 1.50 m, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite et seront constituées conformément aux plans espaces vert et pièce annexe n° C-3 :

- d'une clôture légère avec grillage à maille carré ou rectangulaire de couleur verte.
- pourront être doublées d'une haie végétale composée de plusieurs essences (Cf plan annexe n° C-3); Hauteur maximum de 2m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.01 - Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières dans des conditions normales d'utilisation. Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement.

12.02 - 15 places de stationnement pour les visiteurs seront en outre réparties dans les espaces publics.

ARTICLE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.01 - **Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être maintenues.** Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

13.03 - Les arbres existant dans la bande des 15m en bordure de la RD 2 devront être conservés et ne pourront être abattus que sur autorisation écrite préalable de la Mairie après examen de l'ensemble des contraintes techniques. Pour se faire, une demande écrite devra être adressée en Mairie 1 mois minimum avant la date prévue d'abattage, l'absence de réponse de la Mairie dans ce délai valant décision implicite d'acceptation.

ARTICLE 14 -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

14.01 - Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est de 0.30 pour le lot 1 et pour la moitié du lot 2 et de 0,20 pour tous les autres lots.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA S.H.O.N.

Une partie du terrain pour 3904 m² est en zone UC de COS 0,3 .Cela représente une SHON de 1 171m².

Le solde de la parcelle est en zone 1 AU avec un COS de 0,2. Cela représente une SHON de 4 360 m².

La SHON totale de la parcelle est égale à 5 531 m².

Nous prévoyons de la répartir de la manière suivante :

Lot n°	Superficie (avant bornage) m²	SHON maximal prévisionnelle (m²)
1	788	300
2	829	200
3	857	200
4	885	200
5	852	200
6	915	200
7	915	200
8	814	200
9	805	200
10	804	200
11	801	200
12	818	200
13	774	200
14	769	200
15	1030	200
16	832	200
17	929	200
18	888	200
19	803	200
20	815	200
21	796	200
22	807	200
23	798	200
	SHON Totale consommée =	4700