

Département des Landes (40)

Commune de MEZOS

Travaux d'aménagement du lotissement « les Genêts »
à Mézos

PERMIS D'AMENAGER

PA 10 –Projet de règlement

Maitre d'ouvrage :

COMMUNE DE MEZOS

1 Avenue du Born
40170 Mézos
05.58.42.61.34

Mandataire :

SATEL

24 Boulevard Saint Vincent de Paul
BP 137 40994 Saint Paul Les Dax
05.58.91.20.90

Maitrise d'œuvre :

SCOP ARL BERCAT - Bureau d'études
Ingénierie V.R.D – Hydraulique-
Paysage – Urbanisme



SOMMAIRE

GENERALITES	1
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	2
1 - Champ d'application territorial	2
2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	2
3 - Division du territoire	2
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT	3
Prescriptions complémentaires à l'Article UC-1 – Occupations et utilisations du sol interdites	3
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -3 – Accès et voirie	3
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -4 – Desserte par les réseaux	3
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -5 – Caractéristiques des terrains	5
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -8 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	5
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -9 – Emprise au sol des constructions	6
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -10 – Hauteur maximale des constructions	7
Prescriptions complémentaires à l'Article UC -11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	7
Prescriptions complémentaires à l'Article UC-12 – Aires de stationnement des véhicules	11
Prescriptions complémentaires à l'Article UC-13 – Espaces libres et plantations	11
Prescriptions complémentaires à l'Article UC-14 – Surfaces de plancher attribuées	12
Palette végétale des lots privatifs	
Plan de principe des clôtures	

GENERALITES

Le présent règlement a pour objet la définition des règles de construction imposées dans le lotissement « Avenue de la Gare » en complément des prescriptions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de MÉZOS : le PLU approuvé le **09 décembre 2016**, (zone **UCa**).

Ces pièces définissent les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Elles sont opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Elles doivent être rappelées dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques et morales publiques et privées.

2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les acquéreurs ou locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements municipaux en vigueur et aux règlements d'urbanisme de la zone considérée.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

3 - Division du territoire

Le plan de composition fait figurer la division du territoire en :

13 lots numérotés de 1 à 13

Ainsi qu'un espace commun numéroté 14 destiné à la voirie, cheminements doux et aux espaces verts collectifs

Toutefois les surfaces et cotes de lots définitives seront celles figurées sur les plans de vente de chaque lot annexé à l'acte translatif de propriété.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Prescriptions complémentaires à l'Article UC-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Cf PLU

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cf PLU

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -3 – Accès et voirie

OBJECTIFS

Limiter l'impact du stationnement sur l'espace public et répondre au besoin de stationnement "du midi" sur la parcelle privée.

Assurer la sécurité des usagers au niveau des accès des parcelles privées sur l'espace public.

REGLES

Les accès aux parcelles sont positionnés au plan de composition en fonction de la configuration des espaces publics et de la position des émergences de réseaux. Aucune modification de leur position ne sera admise.

Les accès devront obligatoirement être munis d'un sas d'entrée, (place du midi), avec le portail implanté en recul de 5 m par rapport à l'alignement tels que figurés sur le plan de composition et conformément aux documents graphiques figurant l'article 11.

Aucun réseau, ni dispositif de gestion des eaux pluviales ou autre ne devra être positionné sur le sas d'entrée, (place du midi).

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -4 – Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité et des télécommunications situés dans les parcelles privées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Les eaux usées seront obligatoirement raccordées au réseau mis en attente par le lotisseur en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées, (traitées ou non traitées) dans les fossés ou ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert est strictement interdite.

Afin d'assurer de bonnes conditions d'écoulement des eaux usées jusqu'au réseau mis en attente par le lotisseur en limite de lot, le niveau du plancher du rez-de-chaussée des bâtiments devra être implanté au minimum 10 cm au-dessus du niveau du domaine public mesuré sur la limite et au droit de l'accès à la parcelle.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

L'attention des acquéreurs ou locataires des lots est attirée sur le fait que la gestion des eaux pluviales des espaces collectifs du lotissement est assurée notamment par des ouvrages à ciel ouvert composés de noues paysagères à faible profondeur. A l'occasion des épisodes pluvieux ces ouvrages à ciel ouvert assureront le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement par la bonne perméabilité du sol.

Sur les parcelles privées, Les futurs acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs des lots devront respecter à minima les préconisations du Dossier Loi sur l'Eau :

Détermination des volumes utiles de rétention pour les eaux pluviales issues des lots privés (toiture, terrasse, ...)

En ce qui concerne les eaux de ruissellement des parcelles privées, le volume de rétention à mettre en place dépend des surfaces actives privées : toiture, accès, terrasse (...).

Compte tenu de la proximité de la nappe, le dispositif d'infiltration le plus adapté est la tranchée d'infiltration à faible profondeur.

La mise en œuvre de tranchée d'infiltration à faible profondeur suppose l'absence de niveaux indurés (alios) sous-jacents à faible profondeur. Dans le cas contraire, ces niveaux devront être dégagés et remplacés par du matériau filtrant de même conductivité hydraulique que la roche mère sableuse.

La profondeur maximale de pose du drain de répartition sera de -0,40 m/TN actuel.

Observation : Il est conseillé de disposer le drain en fond de tranchée. Par ailleurs, il est conseillé de disposer un regard de bouclage. La mise en œuvre de ces deux mesures contribue à un entretien facilité de la structure.

La surface imperméabilisée au maximum par lot est de 250 m².

Il est proposé un dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour différentes surfaces de construction : 100 m², 150 m², 200 m² et 250 m².

Les dimensions exactes des tranchées (Longueur x largeur x profondeur), ainsi que leur nombre sont à calculer en fonction d'une pluie de 20 ans, de la surface active à traiter et de la surface d'infiltration mise à contribution pour la dispersion.

En considérant une tranchée type de 2,5 m de large, de 0,60 m de profondeur (0,20 m de terre végétale + 0,40 m d'un matériau drainant de porosité 30 %), le tableau ci-dessous présente le linéaire de tranchée type à mettre en œuvre en fonction des surfaces actives privatives non connues à ce jour (toiture, terrasse, ...) et d'une pluie vicennale.

Tableau 18 : Linéaire de tranchées de rétention/infiltration – Lots privés

Tranchées de rétention/infiltration – Lots privés				
Volume à mettre en place en fonction de la surface active à traiter				
Surface de la toiture	Linéaire de tranchée (m)	Surface tranchée (m ²)	Volume de rétention dégagé $V_r = H \times l \times \text{Linéaire} \times \text{Porosité efficace}$ (m ³)	V utile (m ³) pour T = 20 ans
100	6	15	1,85	1,98
150	9	22,5	2,97	2,77
200	12	30	3,96	3,69
250	15	37,5	4,95	4,62

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions pourront être prioritairement récupérées dans des cuves pour être destinées à l'arrosage des jardins ; le trop plein étant dirigé vers le dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau d'assainissement des eaux usées est strictement interdite.

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé suite à la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIFS

Favoriser une implantation des bâtiments (selon la situation de la parcelle) permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques et des jardins (au sud).

Limiter l'impact visuel des constructions vis à vis de l'espace public par la constitution d'un espace engazonné et planté entre bâtiment et limite du domaine public.

REGLES

Les constructions, (non compris l'avant-toit), doivent être implantées avec une distance minimale de retrait de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques, dans le respect des aires d'implantation figurant au plan de composition.

Les constructions annexes à l'habitation (garage, cellier, ...) accolées ou non à la construction principale doivent respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition et notamment le retrait minimal de 5 m en périphérie de l'opération, (Aléas Incendie forêt).

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OBJECTIFS

Une implantation sur l'une des limites séparatives latérales est préconisée afin de :

Optimiser la configuration des jardins afin de répondre aux besoins d'espace

Limiter les vis-à-vis au niveau des limites séparatives latérales entre deux parcelles afin de préserver l'intimité des habitants.

REGLES

Les constructions, (non compris l'avant-toit), devront respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition, et les bâtiments annexes pourront s'implanter sur l'une des limites latérales figurant au plan de composition. Leur hauteur en tout point du bâtiment, mesurée sur limite, ne doit pas excéder 3,50 m au faitage pour les toits en pente, et 3,50 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toits plats.

Les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) accolées ou non à la construction principale doivent respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition.

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -8 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au moins égale à la demi- somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 4m.

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -9 – Emprise au sol des constructions

OBJECTIFS

Limiter l'imperméabilisation des parcelles privatives afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales.

Limiter l'emprise au sol des constructions afin de favoriser la compacité des bâtiments.

REGLES

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des bâtiments, non compris les avant-toits n'excédant pas 0,50 m.

Au titre de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme qui dispose que: « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose », l'emprise au sol maximale de 30% est calculée sur l'ensemble de l'unité foncière représentant 16 244 m²

TABLEAU DES SURFACES

N° DE LOT	VOCATION	SURFACE DU LOT	SURFACE PLANCHER MAXIMUM
Lot 1	Habitation	457 m2	183 m2
Lot 2	Habitation	441 m2	177 m2
Lot 3	Habitation	442 m2	177 m2
Lot 4	Habitation	500 m2	200 m2
Lot 5	Habitation - macro-lot Bailleur social	2184 m2	873 m2
Lot 6	Habitation	763 m2	305 m2
Lot 7	Habitation	578 m2	231 m2
Lot 8	Habitation	573 m2	229 m2
Lot 9	Habitation	527 m2	211 m2
Lot 10	Habitation	590 m2	236 m2
Lot 11	Habitation	562 m2	225 m2
Lot 12	Habitation	567 m2	227 m2
Lot 13	Equipement	2846 m2	1138 m2
SOUS - TOTAL SURFACES CESSIBLES		11 030 m2	4 412 m2
Lot 14	Voirie - Espaces paysagers	5 214 m2	
SOUS - TOTAUX SURFACES		16 244 m2	

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -10 – Hauteur maximale des constructions

OBJECTIFS

Limiter l'impact au sol des constructions en donnant la possibilité de réaliser des logements sur deux niveaux afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales.

Favoriser la compacité des constructions afin de participer à la performance énergétique des bâtiments.

Assurer une hiérarchie entre les constructions principales et les bâtiments annexes à l'habitation.

REGLES

La hauteur totale des constructions principales ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris, avec un maximum de 7,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m au faitage pour les toits en pente, et 3,50 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toits plats.

Prescriptions complémentaires à l'Article UC -11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

OBJECTIFS

Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité préservant l'ambiance d'un paysage à dominante champêtre.

Favoriser une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques.

Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes de conception bioclimatiques.

REGLES

Implantation des bâtiments

Les axes longitudinaux, les égouts et les faîtages des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires à la façade de parcelle sur voie ; ils seront préférentiellement orientés selon des axes d'implantation Ouest-Est.

Les constructions principales devront être implantées préférentiellement dans la partie nord de l'aire d'implantation des constructions figurant au plan de composition afin de bénéficier d'une orientation sud pour le jardin prolongeant les pièces de vie.

Les pièces de vie seront implantées de préférence du côté sud afin d'optimiser les apports solaires (valorisation maximale des apports solaires en hiver et maîtrise des surchauffes d'été au moyen d'auvent, brise-soleil ou arbre à feuillage caduc).

Volumes

La conception des constructions nouvelles, qu'elles soient d'inspiration traditionnelle ou contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, doit s'appuyer sur une volumétrie simple, de proportion rectangulaire, compacte tant sur l'organisation en plan, (privilégier les angles droits), que dans la conception des toitures.

Couvertures

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et idéalement comprendre un maximum de quatre pans de toitures.

Pour les toitures à pentes, ces dernières doivent être supérieure à 35 % et être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à fort galbe, et de teinte naturelle rouge unie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont soit accessibles, (création d'une terrasse), soit végétalisées (apport d'un confort supplémentaire en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou non accessibles à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage champêtre de l'opération.

Dans le cas de création d'avant-toits, la planche de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles « Canal » avec ou sans bardelis ; les tuiles en L venant recouvrir la planche de rive étant déconseillées.

Les cheminées seront réalisées prioritairement en tube circulaire en acier inoxydable, les souches de cheminées préfabriquées étant déconseillées.

Façades

La dimension des baies devra assurer un bon apport de lumière naturelle dans les pièces du bâtiment et être modulées en fonction de l'orientation des façades sur lesquelles elles se situent (grandes baies côté sud et petites ouvertures au nord par exemple). Pour les fenêtres, on privilégiera des proportions verticales (hauteur supérieure à 1,5 fois la largeur au minimum).

Epidermes

Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté fin de teinte claire : (blanc 000, blanc cassé 001, pierre claire 015, beige clair 207 de chez WEBER ou équivalent).

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

Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), on pourra également utiliser les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages préférentiellement verticaux, clins, ...

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche, et sont interdits sur les façades orientées sur l'espace public.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

CONSTRUCTIONS ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc...., seront couverts en tuiles ou traités en toit plat et leurs façades seront traitées soit comme les constructions principales soient à base de bardages en bois verticaux ou horizontaux de teinte naturelle.

Les couvertures des constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront déroger au paragraphe précédent.

CLOTURES,

(Le type de clôture autorisée dépend de la position selon le plan de principe des clôtures)

> sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées :

La ganivelle (ou clôture girondine), composée d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, d'une hauteur de 1,50 m, agrafée en plusieurs points sur des piquets de châtaignier.

Ces clôtures pourront être associées soit à des plantes grimpantes, soit des haies vives champêtres composées de plantations d'arbustes en mélange aléatoire de feuillus et persistants, d'essences locales de type : laurier tin, laurier sauce, charme, viorne boule de neige, viorne lantane, cornouiller sanguin, houx, prunellier, églantier, érable champêtre... Des tailles « douces » (une fois par an) permettent d'obtenir un gabarit raisonnable (maxi 2,00m de haut et 1,50m de large), ainsi qu'un aspect naturel (port libre des végétaux, non taillés au cordeau).

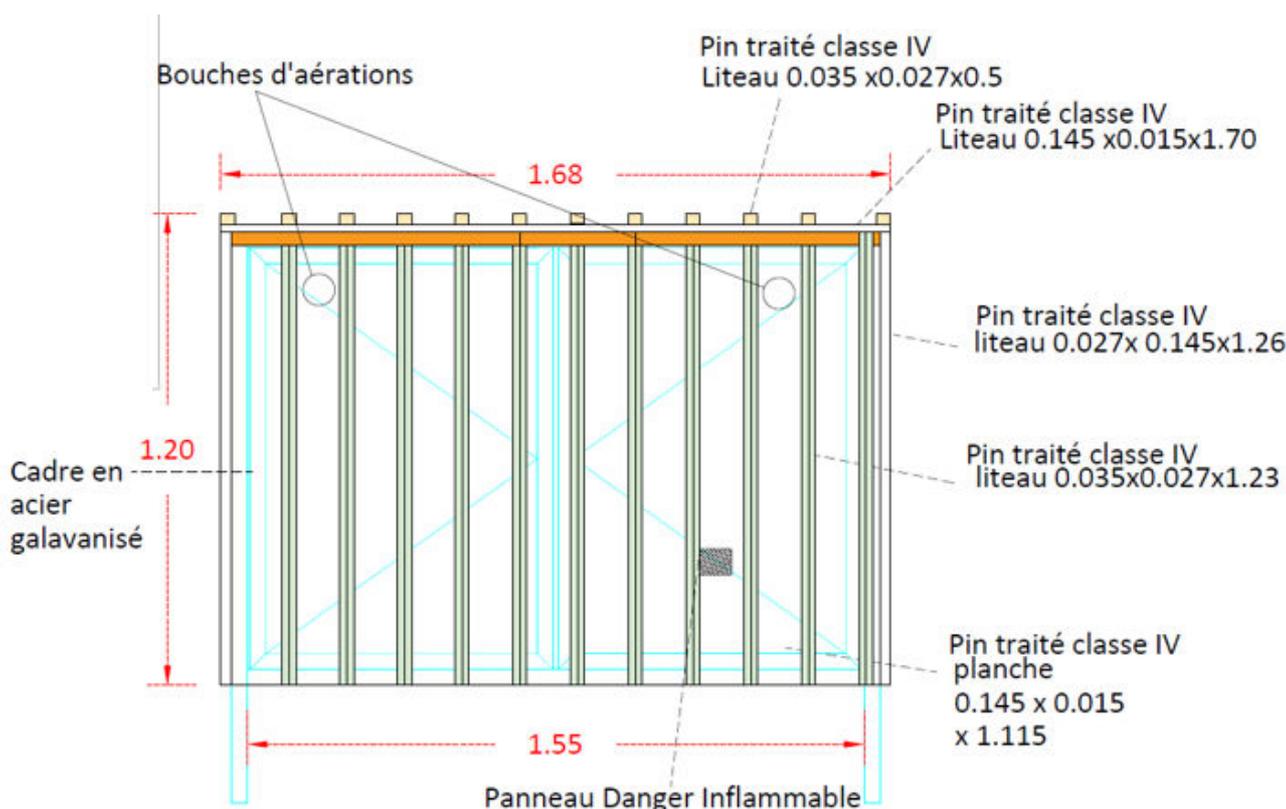
> sur limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

Les treillages ou grillages métalliques plastifiés de teinte gris anthracite RAL 7016 sur poteaux et profils en fer assortis d'une hauteur de 1,50 m, (l'utilisation de potelets en béton est interdite), éventuellement doublés de **haies vives champêtres** (cf description ci-dessus) ; l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m de hauteur.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques taillées à base de thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pieris, ... sont interdites.

COFFRET TECHNIQUE

Dans un souci d'unité et de qualité d'intégration des coffrets techniques en bois (électricité et téléphone), au niveau de chaque sas d'entrée de parcelle, il sera obligatoirement réalisé un muret technique « en I » de 1,68 m de long, d'une hauteur de 1,20 m intégrant également l'emplacement pour la boîte aux lettres, (voir détail ci-après).



Prescriptions complémentaires à l'Article UC-12 – Aires de stationnement des véhicules

OBJECTIFS

Limiter l'impact du stationnement des véhicules sur l'espace public.

REGLES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

Il sera aménagé une place de stationnement collective pour 3 lots à bâtir.

Prescriptions complémentaires à l'Article UC-13 – Espaces libres et plantations

L'objectif général est de favoriser la biodiversité et de respecter le contexte environnemental existant : faune, flore sols, eaux, paysage forestier ...

En particulier, afin d'éviter des impacts négatifs sur l'avifaune locale très sensible aux **pesticides**, l'usage d'engrais et des pesticides, (organophosphorés, carbamates et organochlorés notamment), **est interdit** dans le lotissement : sur les espaces publics, les parcelles privatives, ainsi que sur les emprises et abords des fossés et noues de rétention. Des méthodes d'entretien plus respectueuses de l'environnement existent : utilisation de paillage (organique ou toile, géotextile), désherbage thermique ou manuel...

◆ ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- 1 *La bande paysagère en façade sur l'Avenue de la Gare*
- 2 *La bande paysagère de prise en compte de l'aléas Incendie de forêt en limites Est et Nord*
- 3 *La grande noue paysagère de collecte des eaux pluviales*
- 4 *Les plantations d'arbres et d'arbustes constituant « l'Allée Paysagère »*

◆ ESPACES PRIVATIFS

OBJECTIFS

Limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles privatives afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales.

Affirmer une identité paysagère forestière en référence au caractère du site où alternent parcelles de pins à différents stades d'exploitation et structures végétales (haies de chênes, arbres isolés).

REGLES

Les arbres existants sur les parcelles privatives seront conservés au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

Sur chaque parcelle privative, il sera demandé un minimum de 40 % d'espace en pleine terre enherbé planté d'arbres et d'arbustes.

Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées seront conformes à la palette végétale ci-après.

Le long des limites de propriété et sur les parcelles, les plantations seront implantées de manière aléatoire afin de créer un équilibre entre recherche de l'intimité et préservation du caractère champêtre du site.

Le traitement de ces espaces privatifs et le choix des essences conformes à la palette végétale ci-après devront obligatoirement figurer dans les pièces du dossier de permis de construire.

Par dérogation de l'article 671 du Code Civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de 2 mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces collectifs ou les lots privatifs, sauf en cas de dangerosité avérée.

Palette végétale des lots privatifs

Les plantations à l'intérieur des lots privatifs se feront de préférence parmi la liste des végétaux suivants, ou parmi un choix d'essences aux caractéristiques similaires esthétiques et dans leur écologie (adaptation au sol sableux).

HAIES ARBUSTIVES EN LIMITE DES ESPACES PUBLICS : HAIES VIVES

Définition : il s'agit de plantations d'arbustes en mélange aléatoire de feuillus et persistants, d'essences locales de type :

MÉLANGE 1 : HAIES SUR ESPACE PUBLIC

Genet à balais, *Cytisus scoparius*
Arbousier, *Arbustus unedo*
Bruyère, *Erica scoparia*
Laurier tin, *Viburnum tinus*
Aronie à feuille d'arbousier, *Aronia arbutifolia*
Pittospore, *Pittosporum tobira*
Oranger du Mexique, *Choisia ternata*
Filaire, *Phillyrea angustifolia*
Charme, *Carpinus betulus*
Cornouiller, *Cornus sanguinea*
Houx, *Ilex aquifolium*
Noisetier, *Corylus avellana*
Aubépine, *Crataegus monogyna*
Prunellier, *Prunus spinosa*
Eglantier, *Rosa canina*

MÉLANGE 2 : PERSISTANTS HAIES LIMITES PRIVATIVES

Genet à balais, *Cytisus scoparius*
Arbousier, *Arbustus unedo*
Bruyère, *Erica scoparia*
Laurier tin, *Viburnum tinus*
Aronie à feuille d'arbousier, *Aronia arbutifolia*
Pittospore, *Pittosporum tobira*
Oranger du Mexique, *Choisia ternata*

Des tailles « douces » (une fois par an) permettront d'obtenir un gabarit raisonnable (maxi 2,00m de haut et 1,50m de large), ainsi qu'un aspect naturel (port libre des végétaux, non taillés au cordeau).

A proscrire : les haies constituées d'une seule essence, de type :

Thuya, *Cupressus leylandi*, *Chamaecyparis*,
Troène, *Ligustrum japonicum*
Laurier palme, *Prunus laurocerasus*,
Andromède, *Pieris japonica*, etc ...

ARBRES D'AGREMENT DES JARDINS

Favoriser une palette végétale d'essences locales de type :

Chêne pédonculé, Quercus robur chêne
tauzin, Quercus pyrenaica chêne liège,
Quercus suber

Installer des arbres fruitiers, créant une ambiance domestique : toutes espèces à fruits autorisées

A proscrire : les essences ornementales non intégrées au cadre environnemental et paysager landais

Végétaux de type méditerranéen : olivier, palmiers, cyprès ...

ARBUSTES D'AGREMENT DES JARDINS

Utiliser une palette végétale variée, d'inspiration champêtre :

Essences de la haie vive (cf ci-dessus)
Seringat, Philadelphus coronarius
Lilas Syringa vulgaris
Sureau, Sambucus nigra
Églantier, rosa pimpinellifolia
Groseiller à fleur, Ribes sanguineum
Noisetier, Corylus avellana

FAVORISER LES PLANTES GRIMPANTES PONCTUELLEMENT SUR LES FAÇADES

Vigne à raisin, rosiers, glycine, chèvrefeuille, clématites, etc...

DEVELOPPER LES POTAGERS ET MASSIFS DE PLANTES VIVACES. GRAMINEES

Fougères, graminées de type Penisetum alopecuroides, Spartina pectinata, Stipa tenuifolia, Hordeum jubatum, Leymus arenarius

EVITER LE DEVELOPPEMENT DE PLANTES INVASIVES

Les espèces envahissantes peuvent être source de désordres écologiques et économiques, appauvrissent la biodiversité des sites et menacent les patrimoines locaux. Une fois installées, leur prolifération est difficile à maîtriser et leur élimination très coûteuse.

Herbe de la pampa
Erable negundo
Acacia , Robinia pseudo acacia
Arbre à papillons Buddleja davidii
Renouée du Japon Fallopia japonica
Bambous

Plan de principe des clôtures

