

PA10

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE D'AUREILHAN
« Peyroutic »

Lotissement

LE HAMEAU DES

TONNES

REGLEMENT



Société Civile Professionnelle

Benjamin CAVALIER

Géomètre Expert

(Anciennement SCP CAVALIER VILLENAVE)

36 avenue de Bayonne

40200 MIMIZAN

Tél : 05-58-82-44-44

Mél : scp.cavalier_villeneuve@yahoo.fr

SIRET : 328 061 130 00022 - N° TVA : FR 62328061130

N/Réf : 25-0049

Date : 05/2025

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1-1 - Objet du Règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la Commune d'AUREILHAN, tel que le périmètre en est défini sur le plan de situation, le plan de l'état actuel du terrain et tous les autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

1-2 - Champ d'Application du Lotissement

Ce règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales du **Plan Local d'Urbanisme** approuvé de la Commune d'AUREILHAN.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être applicable dans tout acte translatif ou locatif des parcelles 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 locations successives.

1-3 - Origine de Propriété

Le terrain composant le lotissement appartient à la **SARL LES CHÊNES**, pour l'avoir acquis (titulaire d'un compromis de vente) de Monsieur TARIS André.

1-4 - Situation du Lotissement

Le lotissement est situé au centre du Bourg d'AUREILHAN, entre le lac et la route départementale 626 (route des lacs).

Il se situe dans la **zone AU du Plan Local d'Urbanisme** de la Commune d'AUREILHAN.

L'accès se fera par une voie nouvelle du lotissement depuis la route du bourg,

Il est cadastré sous le numéro **48p** de la **Section AE** pour une superficie de **98a67ca**.

1-5 – Etat des Lieux - Environnement

Son environnement est constitué :

- à l'Ouest, par une zone de bâti peu dense,
- au Nord, par une plantation de pins maritimes, faisant partie de la même zone AU,
- à l'Est, par une zone bâtie de faible densité, et une prairie, reliquat de la propriété TARIS,
- au Sud, par la route du bourg, voie communale.

1-6 - Division des Terrains

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposeront :

Espace Collectif		S = 3653m²
(dont espaces verts)		S = 1996m ²
Espace Privatif		S = 6214m²
		=====

Soit une superficie générale du lotissement de : S = 9867m²

NB : les superficies particulières énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain des bornes délimitant les lots.

1-7 - Réalisation par Tranches et Travaux Différés

La réalisation du lotissement est envisagée en **une seule tranche**.

Les travaux de finition ne seront pas différés.

2 - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

2-1 - Occupations et Utilisations Interdites

Ce lotissement étant destiné à l'habitation, toute destination autre sera interdite ; seul l'exercice des professions libérales y sera permis.

2-2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous les lots sont destinés à l'habitation et à l'exercice des professions libérales.

2-3 - Accès Voirie

Tous les lots auront un accès sur les voies ; l'emplacement de ces accès est mentionné sur le Plan de Composition (pièce n°PA4)

Une modification de cet accès est possible tant que les travaux n'auront pas débuté, sous réserve d'obtenir l'accord des services de l'urbanisme de la Commune et du maître d'ouvrage.

La voie nouvelle aura les caractéristiques définies sur le Plan de Composition (pièce n°PA4) et sur le Plan de Voirie (pièce n°PA8-1)

La voie prévue sera affectée perpétuellement à la circulation publique. Elle permettra la desserte des parcelles riveraines situées au Nord du lotissement, incluses dans la zone AU (section AE – n°36p-49).

Les acquéreurs de lots devront édifier le portail en retrait, conformément au Plan de Composition, ceci pour assurer des emplacements de parking privés en dehors des espaces publics.

Des aires de stationnement complémentaires sont aménagées pour les visiteurs.

2-4 - Desserte par les Réseaux

Conformément au dossier des travaux annexés, toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux installés par le lotisseur.

Assainissement : les eaux usées seront déversées dans l'égout collectif.

Eaux Pluviales : les eaux pluviales de la chaussée seront absorbées par l'intermédiaire de noues, bassin d'infiltration sous chaussée et bassin de rétention située au Nord-Ouest de l'opération.

Les acquéreurs seront tenus de réaliser l'infiltration des Eaux Pluviales sur leur terrain, dans des tranchées drainantes ou à l'aide de récupérateurs d'eaux pluviales qui pourront être notamment utilisés pour l'arrosage du jardin.

Electricité : tous les raccordements se feront en souterrain. Tous les lots seront équipés d'une armoire de comptage électrique type **CIBE ou RMBT** placée par le lotisseur.

Chaque lot sera alimenté par une puissance de 12kVA. Il appartiendra à chaque futur propriétaire de se mettre en relation avec les services d'EDF pour obtenir une puissance supérieure, **ceci à leur charge**.

Eau : tous les lots seront branchés sur les canalisations nouvelles, à l'intérieur de chaque lot.

La pose des branchements et des coffrets de branchement, robinets d'arrêt, sera effectuée par le concessionnaire du réseau, **à la charge du lotisseur**, les compteurs et accessoires divers **à la charge des acquéreurs**.

Télécom : chacun des lots sera équipé d'un regard de branchement qui permettra le raccordement au réseau.

2-5 - Aspect Extérieur des Constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions resteront conformes aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme – article AU11 –, enrichies des points réglementaires suivants :

Couvertures :

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire. Les tuiles noires et vernissées sont interdites.
- Les pentes des toits seront supérieures à 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées pour les petits volumes. Les toitures à une pente sont interdites.
- Les volumes et couvertures seront de formes simples (pas d'angle obtus, limiter les croupes, 3 ou 4 pans maximum)
- Les descentes d'eau pluviale seront de la couleur des enduits (blanc ou beige) ou en zinc
- Le débord de toit sera d'au moins 50cm pour les toitures traditionnelles

Façades :

- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Pour les façades, le nombre de couleurs est limité à deux par construction. Les couleurs vives et pastel à dominante bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, sont proscrites ; pour les éléments de menuiserie (volet, colombage, balustre...) seules sont proscrites les couleurs jaune, rose, orange, violet.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges

Epidermes :

- Les enduits auront une finition talochée, brossée ou grattée, de teinte sable, crème, ivoire ou blanche.
- Les enduits bruts devront être peints dans les tons identiques aux enduits traditionnels ;

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales, éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts de 1 mètre de hauteur en moyenne, surmonté d'un dispositif claire-voie ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur. La teinte de l'enduit du mur sera limitée au beige ou « sable » clair.
- Les haies vives d'essences locales, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, pouvant être doublée d'un treillage métallique.

Sont à proscrire :

Laurocerasus Rotundifolia (laurier palme) - Cupressocyparis Leylandi (pousse rapide) - Thuya Lobbi Atrovirens (fragile)

Dans un souci d'uniformité, les portails seront à lames verticales de préférence en bois.

Les boîtes aux lettres, les coffrets EDF et AEP, situés en limite de propriété, seront intégrés dans les clôtures et haies sans aucune saillie sur l'alignement.

Dès que la numérotation des rues sera définie par la Commune, les acquéreurs seront tenus d'apposer, à leurs frais, le numéro qui leur sera attribué.

3 - AMENAGEMENT ESPACE COLLECTIF

L'aménagement des trottoirs sera réalisé conformément aux plans de composition et de voirie (pièces n°PA4 et PA8-1) avec des trottoirs en enrobés, plantations d'arbres et promenade piétonne ; les accès aux lots définis sur le plan de composition, en enrobé.

Les voies nouvelles seront aménagées par le lotisseur.

4 – AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVATIFS

Pour rester en harmonie avec les espaces verts du lotissement, la bande de terrain située entre construction et espace public devra être aménagée en accord avec les espaces verts avec plantation d'arbres et arbustes du pays.

Arbres conseillés : chênes pédonculés, chênes verts.

Recommandations à prendre en compte au titre des risques incendie :

- Sont interdits tout dépôt de matériaux inflammables.
- L'utilisation des barbecues se fera obligatoirement avec extincteur à portée de main.
L'implantation de ce barbecue sera choisie de telle sorte que les braises ne puissent atteindre toute végétation sèche.
- Les haies ne pourront être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande, bruyère arbustive ou genêt.

5 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement assureront l'accueil des visiteurs, aménagées par le lotisseur le long des voiries.

6 - SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher autorisée par lot :

Lot	Surface M²	Surface plancher M²
1	498	170
2	574	200
3	510	175
4	510	175
5	530	180
6	504	170
7	492	165
8	509	175
9	556	190
10	506	175
11	514	180
12	511	175

NB : les surfaces des lots peuvent légèrement varier lors des implantations. La surface plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot ne sera cependant pas modifiée.

7– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement comprendra **12 lots**, les formes des lots sont définies par le plan de composition, les superficies figurent à l'article 6 ci-dessus.

Il est autorisé :

- de détacher d'un lot une partie du terrain en vue de l'agrandissement du lot contigu,
- de regrouper deux ou plusieurs lots contigus pour constituer un lot unique,
- de combiner les deux opérations ci-dessus dans le cas d'un remodelage de plusieurs lots contigus.

Dans tous les cas, les nouveaux lots résultant de ces opérations devront respecter les conditions de forme et de surface autorisées par la réglementation publique d'urbanisme en vigueur et par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Il est précisé que tout terrain résultant du regroupement de deux ou plusieurs lots contigus ou d'un lot et d'une partie détachée d'un lot contigu sera considéré comme un lot unique.