

26 AVR. 2012

PIÈCES MODIFIÉES

Département des Landes

Commune de LIT ET MIXE

Lotissement « Les Jardins de Malecare »

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article I-1 : Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du Lotissement « Les Jardins de Malecare » telles qu'elles sont définies par les documents annexés à l'autorisation d'Aménager.

Article I-2 : Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, les Documents d'Urbanisme de la Commune de LIT et MIXE ou tout document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.

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

Il doit être rappelé avec l'arrêté autorisant l'Aménagement, dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

26 AVR. 2012

PIECES MODIFIEES

Article I-3 : Situation et Dénomination du Lotissement – Références Cadastreales

Le Lotissement est situé dans la Commune de LIT et MIXE au lieu-dit « Mounloun » et prend la dénomination de Lotissement « Les Jardins de Malecare ».

Il confronte :

- du Nord à M. G. SARGOS
- du Sud à Lotissement « Pernaout et Mounloun » et à Mrs A. et D. GUEGO
- de l'Est à R. D. n° 652 et à SARL « Les Embruns »
- de l'Ouest à Mrs A. et D. GUEGO et à Lotissement « Pernaout et Mounloun »

Il figure sur le cadastre de la Commune de LIT ET MIXE comme suit :

Section C n° 272partie, 273partie, 281partie, 282partie, 283partie, 284partie, 285, 488partie, 529partie et 866partie.

Lieu-dit « Mounloun » pour une contenance cadastrale approximative de 2ha45a50 environ.

La Surface du Lotissement sera répartie de la manière suivante :

Espaces Collectifs :

Voirie interne y compris Voie Piétonne, Accès Particuliers, transfo,	
Aires de stockage des Poubelles, etc	2 694 m ²
Espaces Verts Communs	2 943 m ²

Total Espaces Collectifs : 5 637 m²

Espaces Privatifs :

Les Espaces Privatifs occupent une surface approximative de 18 915 m².

Article I-4 : Nombre de Lots – Superficies – Surfaces de Plancher

Le nombre maximum de lots est fixé à 27

La superficie minimum pour un lot est de 600 m².

Les superficies des lots seront déterminées lors des opérations de bornage. Les surfaces indiquées sur le Plan de Composition PA 10 sont approximatives. Elles sont purement indicatives et ne peuvent entraîner aucune responsabilité à l'égard du concepteur du Projet.

La Surface de Plancher maximale autorisée sur le Lotissement est de 7365 m².

Cette Surface de Plancher sera répartie entre les lots au prorata de la surface de chaque lot.

Article I-5 : Modalités de réalisation

Le Lotissement sera réalisé en 1 tranche dans les conditions prévues au programme des travaux.

Article I-6 : Modifications**PIECES MODIFIEES**

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant les procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

Exceptions : La réunion de plusieurs lots en un lot unique et les modifications mineures de limites entre lots sont autorisées sans procédure de modification. Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seuls les accès et branchements nécessaires à une bonne desserte du nouveau lot seront réalisés.

Article I-7 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures à certaines dispositions du présent règlement sont possibles pour des cas limités (respect du site, nature des constructions avoisinantes, plantations...).

**CHAPITRE II : REGLES D'URBANISMES COMPLEMENTAIRES A LA
REGLEMENTATION EN VIGUEUR****Article II-1 : Occupations et Utilisation du Sol Admises**

Les Propriétaires des lots devront respecter les documents publics d'urbanisme en vigueur.

Les lots seront utilisés pour la création de maisons individuelles à usage d'habitation toutefois la domiciliation de siège social de société est autorisée sans activité effective sur place.

Les Professions libérales sont autorisées à la condition que la partie professionnelle soit intégrée dans le volume du bâtiment.

Article II-2 : Accès et Voirie

Pour desservir le Lotissement depuis la Route de Malecare il est utilisé une partie de l'Espace Réserve sur le Plan d'Occupation des Sols. Si cet Espace réservé venait à être utilisé pour un usage collectif, les propriétaires des lots agissant ou non sous la forme d'une Association Syndicale ne pourront s'opposer au transfert de ladite voie dans le Domaine Public Communal pour la partie de Voie située sur l'Espace Réserve.

Les accès aux lots sont fixés à l'avance et sont figurés sur le Plan de Composition. L'emplacement d'un accès pourra toutefois être modifié à la demande de l'acquéreur du lot avec l'accord du Lotisseur ; une fois les travaux de voirie terminés toute demande de changement sera considérée comme une création d'un accès complémentaire.

La création des voies et accès particuliers sera à la charge du Lotisseur. Toutefois les propriétaires pourront à leurs frais réaliser un accès complémentaire pour la desserte de leur lot.

La conservation et l'entretien des accès particuliers seront à la charge des propriétaires des lots. Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seuls seront réalisés les accès nécessaires à une bonne desserte du nouveau lot.

Article II-3 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux du Lotissement dans les conditions suivantes :

Eau Potable : Le Lotisseur procédera au branchement des lots en respectant le Cahier des Charges de la SOGEDO concessionnaire du réseau.

La pose du compteur sera réalisée après achat à l'initiative de l'acquéreur.

Défense Incendie : La Défense Incendie sera assurée par l'emmenée d'une canalisation Ø 120 en en partant de la canalisation existante le long de l'Avenue du Born et la pose de 1 poteau incendie normalisé.

Eaux Usées : Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau mis en place par le Lotisseur, par l'intermédiaire des regards de branchement positionnés à cet effet en limite de leur lot.

Eaux Pluviales :

- Eaux Pluviales issues des chaussées : elles seront résorbées naturellement dans les bordures et les espaces communs par l'intermédiaire des noues créées à cet effet ou évacuées dans un fossé fermé mis en place sur le côté nord des lots 4 à 10.
- Eaux Pluviales issues des Toitures : Elles seront soit stockées dans des cuves enterrées, mises en place lors de la construction par les acquéreurs, d'une contenance de 3 000 l et seront réutilisées par exemple pour les arrosages estivaux, soit résorbées à l'intérieur du lot par l'intermédiaire de drains.
- Eaux Pluviales issues des surfaces étanchées : Elles seront résorbées à l'intérieur du lot par l'intermédiaire de drains.

Electricité : Le Lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets ; le compteur sera posé après achat à l'initiative et aux frais de l'acquéreur et le raccordement de la construction sera réalisé en souterrain

Eclairage Public : Le Lotisseur assure la pose des lampadaires le long des voies

Téléphone : Le Lotisseur assure le branchement des lots; le raccordement de la construction sera réalisé en souterrain à l'initiative et aux frais de l'acquéreur.

Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seuls seront réalisés les branchements nécessaires à une bonne desserte du nouveau lot.

La conservation et l'entretien des branchements particuliers seront à la charge des acquéreurs.

Article II-4 : Caractéristiques des Lots

Le Projet de Découpage figurant sur le Plan de Composition est purement indicatif le découpage des lots sera effectué à la carte en fonction des besoins des acquéreurs.

Il est autorisé :

- de détacher d'un lot une partie du terrain en vue de l'agrandissement d'un ou de plusieurs lots contigus
- de regrouper deux ou plusieurs lots contigus pour constituer un lot unique.

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE
DES LANDES

26 AVR. 2012

PIECES MODIFIEES

Toute modification de lot autorisée par le présent article sera notifiée à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties modifiées.

Article II-5 : Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation sera implantée à une distance au moins égale à 4m.

Article II-6 : Dépendances

Les dépendances seront accolées aux constructions principales avec un faîtage dans l'alignement ou en parallèle des faîtages existants.

Ces dépendances ne pourront en aucun cas comporter de pièces d'habitation.

Article II-7 : Règles Générales en vue de la construction

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE
DES LANDES

26 AVR. 2012

II-7. 01 : La Construction Principale

A : Orientations

Les façades principales des constructions principales seront orientées vers la voie.

PIECES MODIFIEES

B : Surélévations

Le niveau fini à l'intérieur de l'habitation devra être surélevé de 0.25m au dessus du sol naturel moyen du terrain naturel à l'endroit de la construction afin d'assurer un écoulement rationnel des eaux pluviales ou accidentelles.

C : Hauteur

Les constructions seront de plain-pied ou à un étage entièrement intégré dans la toiture. La hauteur maximum des constructions est limitée à 7.50 m en prenant pour niveau de référence le seuil intérieur le plus bas du rez-de-chaussée de la construction.

D : Toitures

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

Les constructions auront entre 2 et 6 pentes (les toitures à 1 pente sont interdites).

La pente des toitures sera identique sur l'ensemble de la construction et sera comprise entre 35 et 40 %. Dans la demande du permis de construire les pétitionnaires devront préciser la marque et le n° de référence exact de la tuile choisie qui sera obligatoirement de type canal et de ton rouge-brun mélangé (à l'exception de la tuile méridionale et de la GR 13). Les tuiles noires ou vernissées ne sont pas admises.

Les débords de toit sont obligatoires et auront une largeur de 0.40 à 0.60 m.

Les bois apparents (charpente, ossature, bandeaux s'il y en a etc.) seront de couleur naturelle ou teintées en harmonie avec l'enduit.

E : Façades

Les arcades de galeries ou de terrasses ne sont pas autorisées.

Les façades enduites seront de couleur claire proches des colorations traditionnelles locales.

Les Maisons en bois seront de couleur naturelle ou teintées dans des teintes claires ; les couleurs issues du traitement des bois sont admises.

26 AVR. 2012

PIECES MODIFIEES

F : Harmonie

Les couleurs des boiseries devront s'harmoniser avec la couleur de l'enduit de façade.

Toutefois afin de préserver la possibilité d'une architecture contemporaine des solutions autres pourront être proposées par les Architectes ; ces solutions pour être réalisées devront recevoir l'accord du Conseil Municipal de LIT ET MIXE.

II-7. 02 : Les Haies

Elles ne sont pas obligatoires, mais si elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

La forme de la haie est laissée libre ; Il sera préféré des plantations mixtes jouant sur les différences de végétation des essences (volume, port, type de feuillage, transparence, etc.) constituant une limite d'aspect soit champêtre soit naturel selon la forme et les essences choisies.

II-7. 03 : Les Clôtures et les Portails

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore les parcelles. Toutefois, les propriétaires devront se prémunir contre la fuite d'animaux leur appartenant. Si elles existent, les clôtures ne pourront à aucun moment dépasser la hauteur de la haie prise à l'âge adulte.

- Au niveau de la façade sur voies ou espaces communs, si l'élément principal est la haie végétale, la clôture sera implantée sur la limite. Elle sera constituée de grillage léger d'une hauteur maximum de 1.50m de couleur verte, qui pourra être posé sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0.10m maximum, avec piquets de préférence en bois de 8 cm de diamètre maximum, ou piquets métalliques simples ou plastifiés de couleur verte.
- Les murs maçonnés sont autorisés sous la condition d'être harmonisés avec la construction principale. Leur hauteur maximum est limitée à 1.50m.
- Les murets sont autorisés ; ils auront une hauteur maximum de 1.00m surmonté d'éléments en bois implantés de préférence verticalement, à bout arrondi dans la partie haute ; dans tous les cas l'ensemble ne devra pas dépasser 1.50m. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie telle que définie précédemment.
- Les palissades en bois sont autorisées. Elles devront présenter une forme simple à lattes verticales espacées ou non avec des bouts arrondis. Dans ce cas la haie n'est pas obligatoire, mais dans tous les cas l'ensemble ne devra pas dépasser 1.50m.
- Au niveau des limites entre lots, la clôture pourra être implantée sur limite (mitoyenne ou non) ; au raccord avec la clôture de façade elle aura la même hauteur que celle-ci puis en s'éloignant elle pourra monter jusqu'à 1.80m au delà de 10m du raccord avec la clôture de façade. Si une haie double cette clôture après accord entre riverains elle pourra se répartir alternativement sur chaque coté de la limite.

