

COMMUNE DE LUXEY

LOTISSEMENT DOU TAMBOURN

REGLEMENT

Pièce N°1.5

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

Ce règlement prend en compte les préconisations énoncées dans le Livre Blanc Urbanisme, Architecture et Paysage sur le Territoire du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne qui sont précisées dans la Charte de Paysage et d'Urbanisme réalisée par la Communauté de Communes du Pays d'Albret. Ces deux documents sont à la disposition de tout acquéreur à la Mairie de LUXEY.

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 dit « DOU TAMBOURN » situé sur le territoire de la Commune de LUXEY, tel que son périmètre en est défini par les documents annexés au dossier de demande d'autorisation.

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, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ou tout autre document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.

Le Document d'Urbanisme de référence sera le document en vigueur au moment de la demande d'occupation du sol.

Ce règlement devra être remis à l'acquéreur avec l'arrêté d'autorisation, lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur, lors de la signature des engagements de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ces documents devront leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Ce document sera opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Article I.3. Désignation de la propriété lotie

Le terrain à lotir figure au cadastre de la Commune de LUXEY ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
AB	244	La Gare	85a 60ca
AB	603	Pinton	24a 24ca
AB	606	Pinton	31a 25ca
AB	736	La Gare	04a 28ca
AB	737	La Gare	13a 45ca
AB	739	Pinton	1ha 58a 06ca
AB	423p	Pinton	08a 06ca
L	650	Derrière Pinton	27a 76ca
L	807	Derrière Pinton	42a 35ca
L	808	Derrière Pinton	20a 60ca
L	867	Derrière Pinton	55a 74ca
		<u>TOTAL</u>	4ha 71a 39ca

L'ensemble tel que figuré notamment sur le Plan de l'Etat des Lieux et le Plan de Composition, Etant précisé que ces désignations cadastrales ne sont que provisoires car sujettes à publicité foncière.

Ces terrains confrontent :

- du Nord à la Route Départementale N° 315,
- de l'Est aux propriétés BORDES et BARIS,
- du Sud à la Rue de Piton,
- de l'Ouest, à la propriété BORDES, à la zone artisanale communale et à l'indivision BRUSTIS.

Article I.4. Partie de division adoptée

Les espaces du lotissement représentés sur le Plan de Composition, se décomposent donc ainsi qu'il suit :

Surfaces Communes	Voirie interne – Accotements etc.	5 001 m ²
	Aires de stationnement communes	150 m ²
	Noues – Espaces verts	4 480 m ²
	Autres Equipements : Chemin Forestier	600 m ²
	Total des Surfaces Communes	S1 = 10 231 m²
Surface(s) dont la cession gratuite est prévue au bénéfice de la Collectivité :	S2 = 0 m²	
Surfaces Privatives	S3 = 36 908 m²	
Surface Totale du Terrain à Lotir	S = 47 139 m²	

NB : Il est ici rappelé que les surfaces indiquées ci-dessus sont approximatives et qu'elles ne seront déterminées exactement que lors des opérations de bornage et de publicité foncière.

Article I.5. Modalités de réalisation

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche de travaux qui comprendra la mise en viabilité de tous les lots prévus au Plan de Composition.

Article I.6. Modifications

Il est ici rappelé que toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.315.3 et L.315.4 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Article II.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Seront interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- les créations et extensions d'installations classées,
- les carrières, les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs (caravanes, mobil homes),
- les ateliers et stockages d'artisanat.

Article II.2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Sont admises dans le lotissement les constructions liées à un usage principal d'habitation et/ou à l'exercice de professions libérales.

Le lot 25 seulement pourra être affecté à une opération mixte d'habitat et de services, type logements médicalisés.

A l'exception des lots 1, 20 et 25, il ne pourra y avoir qu'une seule construction à usage d'habitation comportant un seul logement par lot.

Les cuves de propane ou de fuel seront autorisées à condition qu'elles soient obligatoirement enterrées, celles-ci répondant aux normes de sécurité en vigueur.

Article II.3. Accès Particuliers

Accès Particuliers

Les accès particuliers devront être aménagés de la manière suivante :

Accès charretiers

Chaque lot est desservi par la voirie principale du lotissement.

Pour les lots 1, 20 et 25, tout accès souhaité sur la Route Départementale N° 315 ou sur la Rue de Pinton devra faire l'objet d'une permission de voirie complémentaire.

Les accès charretiers sont indiqués au Plan de Composition, pièce graphique faisant parti du présent dossier de lotissement.

Seuls ceux face aux noues et relatifs aux lots 3 à 11 d'une part, 12 à 19 d'autre part, seront obligatoires.

A l'exception des lots 1, 20 et 25 qui pourront disposer de deux accès maximum, il n'y aura qu'un seul accès charretier par lot.

Dans tous les cas, l'emplacement de tout accès devra être indiqué ou rappelé lors du dépôt du permis de construire sous peine d'être réputé incomplet.

Ces accès devront être régulièrement entretenus par le propriétaire du lot desservi.

Accès pour piétons

Tout accès particulier réservé aux piétons (portillon) devra être accolé au portail principal.

Article II.4. Desserte par les réseaux et services

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

EAU

Le lotisseur procédera aux branchements des lots et à la pose des coffrets équipés d'un robinet d'arrêt. La pose des compteurs particuliers sera faite ensuite à l'initiative et à la charge de chaque acquéreur.

ÉLECTRICITÉ

A compter du transformateur EDF qui sera construit pour cette opération, le lotisseur assurera le branchement, en souterrain, des lots et la pose des coffrets de type S.2000 ou autres, prévus pour recevoir les compteurs.

A partir de ces coffrets, le raccordement à chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

TÉLÉPHONE

Le lotisseur assurera le branchement des lots en souterrain conformément aux règles en vigueur.

Le raccordement de chaque construction au regard de branchement mis en place par le lotisseur sera obligatoirement réalisé en souterrain.

ASSAINISSEMENT

Aucun mélange des eaux usées et des eaux pluviales ne sera toléré.

A- EAUX USÉES

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau du lotissement prévu à cet effet en utilisant les regards de branchement en place.

Ces ouvrages devront être tenus en parfait état d'entretien aux frais de chaque propriétaire.

Ces regards de branchement étant en matériaux préfabriqués avec sortie prévue vers le lot, la canalisation provenant du ou des bâtiments à construire devra obligatoirement arriver en fond de regard (appelé tabouret) et non à travers la paroi de la cheminée mise en place au-dessus. Tout défaut d'étanchéité ou autres désordres divers constatés du fait du non-respect de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire du lot concerné.

Préalablement à tous travaux, chaque coloti devra vérifier le niveau prévu du radier du ou des regards de rejet des eaux usées proches de sa construction avec celui de son regard de branchement afin de bien s'assurer de sa pente.

A cet effet, toute pose de canalisation devra respecter une pente minimale de 1 centimètre par mètre. A défaut, le lot sera réputé « non raccordable » et devra supporter une pompe de relevage qui restera à la charge du propriétaire du lot desservi.

B- EAUX PLUVIALES

Le terrain à lotir s'étant révélé apte en la matière de par l'étude hydro-pédologique annexée au présent dossier de lotissement, les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées des lots seront résorbées sur les parcelles au moyen de tranchées d'infiltration peu profondes (de l'ordre de 30 centimètres). A titre indicatif, pour 200 à 250 m² de surface de toiture, il devra être mis en place un volume de rétention de 5 m³ environ.

Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé.

Les autres eaux de ruissellement seront directement infiltrées sur le terrain.

ORDURES MÉNAGÈRES

Des aires de stockage pour bacs roulants de 770 litres seront construites aux frais du lotisseur.

Après construction des lots, le lotisseur fournira les containers réservés à cet usage, assurant aussi le tri sélectif des ordures ménagères.

Obligation est ici faite aux propriétaires de se servir uniquement de ces aires de ramassage.

Article II.5. Caractéristiques des terrains

Ce lotissement comprendra au maximum 31 lots à réaliser en une seule tranche de travaux.

La forme des lots est définie au Plan de Composition.

Leurs superficies sont indiquées dans le tableau ci-après, étant rappelé que ces superficies sont approximatives et ne seront déterminées de manière définitive que lors des opérations de bornage.

<u>N° du Lot</u>	<u>Surface du lot</u>	<u>N° du Lot</u>	<u>Surface du lot</u>
1	1 311 m ²	17	853 m ²
2	1 080 m ²	18	1 165 m ²
3	1 080 m ²	19	1 077 m ²
4	1 080 m ²	20	1 197 m ²
5	1 080 m ²	21	814 m ²
6	1 080 m ²	22	1 008 m ²
7	1 080 m ²	23	1 142 m ²
8	1 080 m ²	24	1 252 m ²
9	1 179 m ²	25	2 991 m ²
10	1 609 m ²	26	1 199 m ²
11	1 620 m ²	27	1 203 m ²
12	1 420 m ²	28	1 158 m ²
13	1 376 m ²	29	1 216 m ²
14	1 128 m ²	30	799 m ²
15	858 m ²	31	933 m ²
16	840 m ²		
TOTAL			36 908 m²

En règle générale, toute division pure et simple d'un lot en vue de créer de nouveaux lots sera interdite.

Toutefois, il sera autorisé :

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

Sous réserve que la surface résultante de chacun des lots issus de l'un de ces remodelages ne soit pas inférieure à 800 m².

Il est ici précisé que ces remodelages de lots :

- . Ne constitueront pas des modifications au sens de l'article I.6 du présent règlement,
- . Seront notifiés à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties divisées.

Article II.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront les reculs imposés par le plan de composition.

Les faitages principaux des bâtiments à usage d'habitation devront respecter les orientations indiquées sur ce même document.

Article II.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront la zone non aedificandi portée sur le Plan de Composition pour la création d'une bande boisée paysagère.

En dehors de cet espace particulier, toute construction (piscine comprise) devra être édifiée de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment, à l'exclusion des avant-toits, au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

NB : Par hauteur totale du bâtiment, il faut entendre la différence de niveau entre le point le plus bas de la construction (radier du rez-de-chaussée) et le point le plus haut (Cheminées ou autres ouvrages techniques exclus).

Seules les annexes non habitables, détachées ou non des habitations principales, pourront être édifiées sur limite séparative.

Article II.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, piscines comprises, devront être implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Article II.9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur chaque lot ne pourra pas excéder 30 % de la surface du terrain.

Article II.10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions sera limitée à 7 mètres sous faîtage et 5 mètres à l'égout des toits, ceci afin d'obtenir des volumes bas aux lignes simples.

Cette hauteur sera limitée à 3,50 m sur limite séparative sur une profondeur de 4 mètres.

Article II.11. Aspect extérieur

Constructions

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

A cet effet, il est ici indiqué différentes prescriptions à respecter :

- Les constructions principales ne pourront comporter qu'un étage droit au dessus du rez-de-chaussée, ce dernier ne pouvant excéder de plus de 40 centimètres le niveau le plus élevé du terrain naturel le long de la construction.
- Aucun type de construction particulière n'est imposé. Cependant, dans le but de constituer une unité de structure et de composition, les constructions à édifier devront s'inspirer de l'architecture fondée sur les références locales.
- Par ailleurs et en aucun cas, il ne pourra être édifié de constructions, démontables ou non, en tôle, matériaux de remplacement ou de fortune.

- Les matériaux tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents. Des enduits devront être exécutés.
- Les excroissances en toiture (type chien assis ou autres petits volumes habitables) sont interdites.
- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrit ainsi que des éléments architecturaux non conformes au contexte local (comme chaînes d'accompagnement d'eaux pluviales, toitures complexes à plusieurs pentes, fenêtres en losange ou circulaires).
- Le plan du projet sera de forme simple, carré ou rectangulaire, la toiture limitée à 6 versants maximum, avec souvent une architecture de pignon. Les rives non droites et discontinues seront à proscrire.
- Le toit aura une pente supérieure ou égale à 35 % et sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.
- Les débords de toit (ou avant-toit) sont obligatoires et seront supérieurs à 50 centimètres, avec de préférence, du voligeage non jointif sur chevrons. Le lambris de type « Elégie » ou grain de riz sera cependant toléré.
- Les retours de rives seront à éviter.
- Les bandeaux, à défaut d'être supprimés, ne devront pas amener de couleurs supplémentaires.
- Le matériau de couverture sera soit de la tuile Canal, de la Canal Océane, de la Romane Canal ou bien de la tuile mécanique dite de « Marseille », avec un faîtage principal respectant les directives du Plan de Composition,
- Les supports en fibro-ciment de teinte tuile (non gris) sont tolérés si ces supports sont recouverts de tuiles Canal de récupération. Ils ne devront en aucun cas rester apparents. Le traitement des débords de toit devra être particulièrement soigné et supérieur à 50 centimètres.
- Les chèneaux de rive sont à proscrire et dans le cas de charpente à fermette, il sera obligatoire de rajouter des chevrons apparents d'avant-toit (0,50 m au minimum) avec voliges non jointives de préférence sur ces chevrons.
- Les bandeaux horizontaux ou en rampant seront uniquement en bois (PVC ou autres matériaux interdits) et de hauteur voisine de celle des chevrons et, dans le cas de rampant, protégés par une tuile de préférence bâtie.
- Les gouttières et les descentes seront exclusivement en zinc et rester de teinte naturelle (excepté pour les descentes qui pourront être de la couleur de l'enduit qui les supporte).
- Dans le cas de mise en place de panneaux solaires, ces panneaux seront à considérer comme un élément architectural à intégrer en toiture.
- Les maçonneries seront enduites avec finition talochée fin, voire lissé, et seront de préférence au mortier de chaux.
- L'utilisation de pierres locales est possible (garluche, calcaire).
- Les bardages métalliques sont à proscrire et interdits en PVC.
- L'utilisation de la traditionnelle planche de pin brut de sciage, avec couvre-joint, sera à privilégier pour les bardages posés de préférence verticalement.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges (h : 2.15 m ou 2.25 m), les appuis communs en béton à proscrire. La profondeur des tableaux sera comprise entre 20 et 25 centimètres. Les linteaux seront de préférence de forme droite.
- Les menuiseries en PVC et de couleur blanche sont proscrites.
- Les coffres des volets roulants (de préférence en bois) ne devront pas être visibles de l'extérieur et la glissière sera posée proche du vitrage.
- Les volets battants en bois sont seuls autorisés.

- Les portes de garage seront de préférence en bois avec lames verticales et sans oculus.
- Les marquises uniquement en ferronnerie acier au dessus de la porte d'entrée seront admises.
- Les grilles de défense seront posées sans débords et en tableaux.
- Les façades seront de préférence « plates », sans décors saillants (génoise au dessus d'ouvertures, placages divers).
- Les teintes et couleurs admises seront les suivantes :
 - o Menuiseries : Tons blanc, gris, gris bleu, gris vert ou brun.
 - o Eléments en bois, ossature, colombages, avant-toits, bardage, volets, portes de garage : lasure ton bois foncé, gris vert, gris bleu, gris, brun ou blanc.
 - o Maçonneries : enduites au mortier de chaux hydraulique naturelle de couleur sable naturel, blanc, ocre jaune avec finition talochée, brossé ou finement gratté.
 - o Les encadrements d'ouverture au mortier lisse avec ligne saillie et largeur moyenne de 18 centimètres peuvent être envisagés.
 - o Les enduits tyroliens, écrasés, jetés à la truelle, plastique sont exclus.
 - o Les teintes des tuiles seront rouge orangé mélangé ou rouge brun panaché sans dessin.
 - o Les cheminées seront en boisseaux enduits ou en briques pleines, situées près du faîtage de préférence, les sorties près des sablières étant à proscrire. En tout état de cause, le hauteur totale ne pourra excéder 1,30 m, la section minimale (finie) sera au minimum de 60 x 40 cm, ceci pour éviter des ouvrages « grêles ». Le couronnement sera sans aspirateurs statiques. Les enduits en inox seront cependant tolérés.
- Il ne pourra être apporté après l'édification des constructions originaires pour lesquelles le permis de construire aura été accordé, aucune modification si petite soit-elle, à l'aspect d'ensemble des constructions et en particulier à celui des façades, sans avoir obtenu au préalable, un autre permis de construire.

Bâtiments annexes :

- Aucune construction hétéroclite et aucun dépôt ne pourra être faits dans les jardins.
- Les bâtiments annexes devront être à 4 mètres minimum de la construction principale édifiée sur la parcelle et à 6 mètres de celles construites sur les parcelles mitoyennes. Lorsque ces bâtiments annexes seront jumelés, ils devront présenter une unité architecturale (même hauteur, volume sensiblement équivalent).
- Ils ne pourront en aucun cas, comporter de pièces d'habitation.
- Les matériaux employés seront les mêmes que ceux des habitations ainsi que les caractéristiques architecturales et à 1 ou de 2 pans de préférence.
- L'édification de ces annexes devra faire l'objet d'un permis de construire.
- Leur hauteur finale ne pourra excéder 3,50 mètres et la plus grande dimension dépasser 9 mètres.
- Les annexes non entièrement fermées devront être masquées à la vue par des plantations d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes.
- En aucun cas, il ne pourra y avoir plus d'un bâtiment annexe par lot et sa surface ne pourra pas dépasser 35 m², les matériaux industriels (tôle, shingle, bac acier, bardage métallique) étant à bannir.
- L'installation « d'abris de jardin » est à éviter car trop éloignés des références locales. En tout état de cause, une déclaration de travaux devra être déposée avant toute installation éventuelle.

Article II.12. Clôtures

Tout propriétaire devra clore sa parcelle dans les conditions fixées ci-après dans le délai d'un an après la construction (déclaration d'achèvement des travaux).

La demande d'autorisation d'édification des clôtures et portails devra être jointe à la demande de permis de construire de l'habitation principale et sera suffisamment explicite, complète et conforme aux schémas joints au présent règlement. A défaut, le dossier sera réputé incomplet.

Les boîtes à lettres, les coffrets d'électricité, de téléphone, seront encastrés dans des ouvrages maçonnés de préférence, ou dans une haie, et sans aucune saillie sur l'alignement.

Le portail d'entrée sera de préférence en bois à lames verticales (les portails en PVC sont interdits) ou de conception simple sans ornement disgracieux. Enfin, dès que la numérotation des rues sera arrêtée par la Commune, les acquéreurs seront tenus d'apposer à leurs frais le numéro qui leur sera attribué.

Les clôtures sur limite séparative seront réalisées en mitoyenneté. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 mètres. Elles seront confectionnées en piquets béton, bois ou acier, et grillage simple torsion, les fils de fer à ronce artificielle étant interdits.

Considérant le caractère paysager :

Les clôtures bâties, les clôtures en bois non ajourées seront proscrites.

Les clôtures ne devront pas masquer le regard, la transparence est une caractéristique à respecter.

Les clôtures en bois seront à privilégier.

Les bois pouvant être utilisés seront le châtaignier, l'acacia ou le pin traité.

La couleur naturelle ou bois teinté naturel sera la seule autorisée. La teinte finale devra être mate et se rapprocher de la teinte bois naturel, du vert ou du marron foncé. Les autres couleurs seront proscrites.

Article II.13. Stationnement

Des places de parkings, réservées au stationnement des véhicules sont prévues au projet.

Des aires de stationnement pourront cependant être aménagées par les acquéreurs à l'intérieur de leur lot et au niveau de leur portail d'entrée ; si tel est le cas, elles devront former un trapèze ayant une grande base de 5,00 mètres de longueur le long de leur limite de propriété, une petite base de 4,00 mètres de longueur environ au niveau de leur portail à édifier en retrait de l'alignement et ce, sur une profondeur de 3,00 mètres.

Article II.14. Espaces libres et plantations

Espaces communs

Les usagers du lotissement pourront disposer des espaces libres suivant leur destination et en respectant les prescriptions qui pourront être édictées pour leur jouissance.

Espaces privés

Les propriétaires seront tenus de maintenir en permanence leurs terrains en excellent état d'entretien.

Les arbres existants, en dehors de l'emprise des constructions projetées, devront être conservés.

Plantations

Chaque propriétaire devra aménager son espace privé en faisant appel aux plantations d'essence locale afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

En complément de ce qui précède, il est ici conseillé pour les nouvelles plantations de privilégier les essences locales telles que le chêne pédonculé, le chêne tauzin, le châtaignier, le bouleau.

Cependant, ces plantations ne pourront être faites qu'en observant les règles prescrites par la Loi et les règlements, tant par la distance que par la hauteur.

Haies

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques, de type thuya et laurier, sera interdite en façade de lots.

Le projet de plantation devra s'inspirer des préconisations paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange,
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer de préférence des plantes d'essences locales ou familières (bruyères, genêts, houx, noisetiers, aubépines etc.),
- Mêler essences caduques et persistantes,
- Dans une option de haie libre, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages,

- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle du terrain,
- Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
- Cependant, la plantation de ces haies ne pourra être faite qu'en observant les règles prescrites par la Loi et les règlements, tant par la distance que par la hauteur.

Article II.15. Possibilités maximales d'occupation du sol

Les surfaces maximales hors œuvres nettes constructibles sur chacun des lots de ce lotissement sont indiquées dans le tableau récapitulatif ci-après :

<u>N° du Lot</u>	<u>Surface du lot</u>	<u>S.H.O.N Maximale</u>	<u>N° du Lot</u>	<u>Surface du lot</u>	<u>S.H.O.N Maximale</u>
1	1 311 m ²	300 m ²	17	853 m ²	200 m ²
2	1 080 m ²	250 m ²	18	1 165 m ²	250 m ²
3	1 080 m ²	250 m ²	19	1 077 m ²	250 m ²
4	1 080 m ²	250 m ²	20	1 197 m ²	250 m ²
5	1 080 m ²	250 m ²	21	814 m ²	200 m ²
6	1 080 m ²	250 m ²	22	1 008 m ²	250 m ²
7	1 080 m ²	250 m ²	23	1 142 m ²	250 m ²
8	1 080 m ²	250 m ²	24	1 252 m ²	300 m ²
9	1 179 m ²	250 m ²	25	2 991 m ²	1 800 m ²
10	1 609 m ²	300 m ²	26	1 199 m ²	250 m ²
11	1 620 m ²	300 m ²	27	1 203 m ²	300 m ²
12	1 420 m ²	300 m ²	28	1 158 m ²	250 m ²
13	1 376 m ²	300 m ²	29	1 216 m ²	300 m ²
14	1 128 m ²	250 m ²	30	799 m ²	200 m ²
15	858 m ²	200 m ²	31	933 m ²	200 m ²
16	840 m ²	200 m ²			
<u>S.H.O.N TOTALE : 9.400 m²</u>					

Article II.16. Dépassement de Surface Hors Œuvre Nette Constructible

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Article III.1. Servitudes

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après :

- **Coffrets EDF PTT**

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret EDF, PTT ou autres pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiètement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin, de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

Article III.2. Cahier des charges

Le lotisseur, les acquéreurs des lots et toute personne détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement seront tenus de se conformer au cahier des charges du lotissement qui fixe les droits et obligations de chacun.

VUES DE SYNTHESE

