

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS

Rue des Fauvettes

Réalisation d'une opération d'aménagement

PIÈCES ÉCRITES

PA1 Plan de situation

PA2 Note de présentation

PA6 Photos de l'environnement proche

PA7 Photos de l'environnement lointain

PA10 Règlement de lotissement

PA12 Engagement du Maître d'ouvrage

Décembre

2020



ANNEXE ①

MAÎTRISE D'OEUVRE



ARCHITECTE

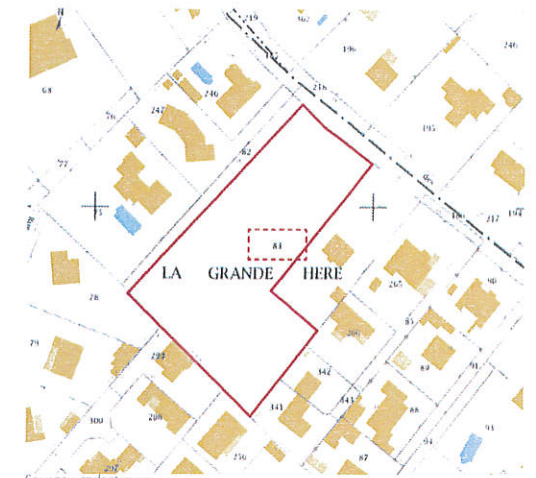
S2H ARCHITECTURE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SEIXO



Source : geoportail



Source : cadastre.gouv

Parcelles cadastrées :
Section AR n°82 et n°83p.

Superficie : 4 600 m²



Source : geoportail

Située à proximité du bassin d'Arcachon, l'opération vient s'inscrire au sein de l'enveloppe urbaine d'Andernos-les-Bains.

Le projet de lotissement est déposé sur partie d'une propriété bâtie, composée d'une habitation et d'un grand parc arboré. L'habitation sera conservée par le propriétaire sur un terrain de 1 218 m²



Source : google satellite

Demande de PERMIS D'AMÉNAGER

Commune d'Andernos-les-Bains (33) - Rue des Fauvettes



S2H ARCHITECTURE

SEIXO

L'OPÉRATION EN QUELQUES MOTS...

La présente demande de permis d'aménager est déposée par la société SEIXO sur la propriété sise rue des Fauvettes, sur la commune d'ANDERNOS-LES-BAINS (33 510). L'opération compte 7 lots à bâtir destinés à du logement. Raccordé à l'existant par la rue des Fauvettes, la création d'une voie de desserte et des espaces communs sont également prévus.

SITUATION DU PROJET AU SEIN DE LA COMMUNE



Source : géoportail

2010

Le permis d'aménager a pour assiette les parcelles cadastrées section AR n°82 et 83p.

La superficie mesurée de l'opération de lotissement est de 4 600 m².

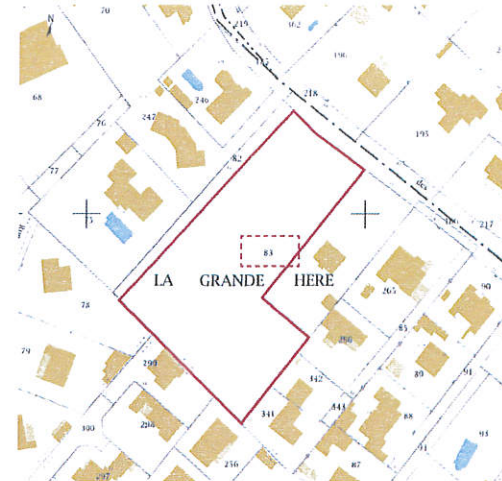
L'assiette de projet se situe à l'ouest de la commune d'Andernos-les-Bains, au sein de la partie urbanisée du lieu-dit «La Grande Here».

L'opération s'insère dans un quartier pavillonnaire discontinu.

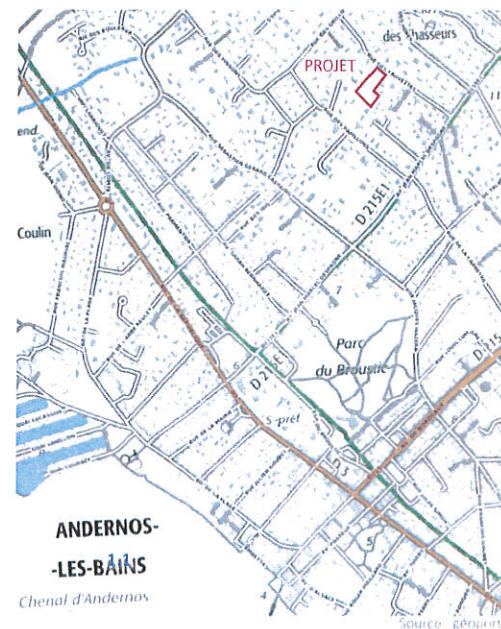
Les qualités du couvert boisé du site seront prises en compte dans l'aménagement du projet.

L'opération se trouve à environ 1 km de la D3, qui longe le Bassin d'Arcachon. Elle est également située à 5km de la D106 qui connecte le Nord du Bassin à la métropole bordelaise.

CONTEXTE FONCIER



Source : cadastre.gouv



Source : géoportail

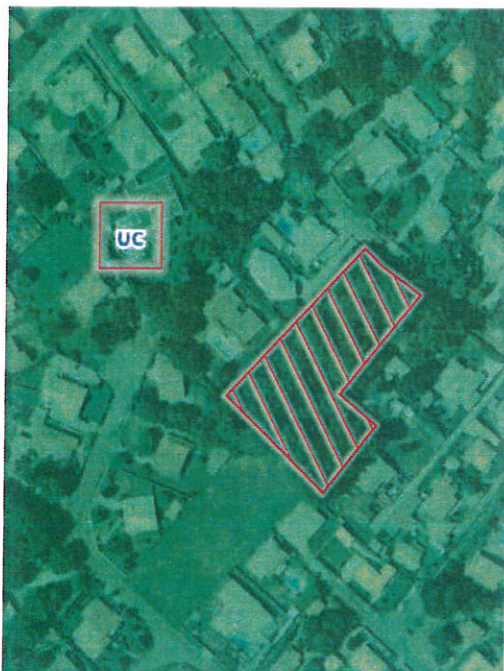


S2H ARCHITECTURE

SEIXO

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Plan Local d'Urbanisme



Source : Zonage du PLU d'Andernos-les-Bains (geo.bassin-arcachon)

L'assiette de projet se trouve en secteur UC.

La zone UC correspond à une zone qui comprend les espaces résidentiels pavillonnaires de la commune.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

PRÉSENTATION DU PROJET

Il est projeté la réalisation d'un lotissement de 7 lots privés à bâtir.

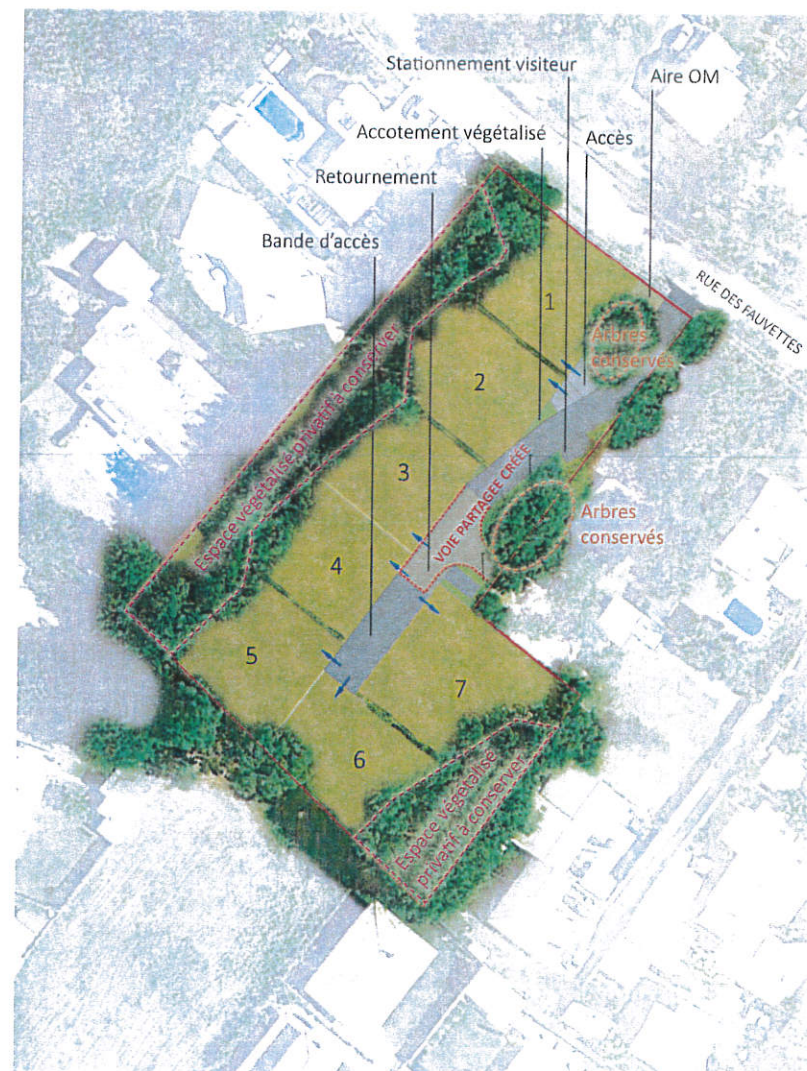
Les lots seront desservis par la voie interne, créée dans le cadre de l'opération et reliée à l'existant au Nord-Est à la rue des Fauvettes.

Les franges boisées ainsi que plusieurs sujets seront conservés au sein de l'assiette du permis d'aménager.

Les emprises du projet se répartissent de la manière suivante :

Permis d'aménager	: 4 600 m ²
Lots	: 3 862 m ²
Voirie	: 476 m ²
Accès aux lots et aire de présentation des OM	: 49 m ²
Espaces végétalisés	: 213 m ²

COMPOSITION ET ORGANISATION DES AMÉNAGEMENTS NOUVEAUX



Demande de PERMIS D'AMENAGER

Commune d'Andernos-les-Bains (° 3) - Rue des Fauvettes

Desserte viaire

L'opération sera desservie par une voie partagée en impasse, créée au droit de la rue des Fauvettes. L'accès de l'opération sera calé sur l'accès actuel à la propriété.

Elle sera constituée d'une première section d'une emprise de 10 m. Ce profil sera formé d'une chaussée de 5 m de large et ainsi que de deux accotement végétalisés au sein desquels viendront s'intercaler les accès aux lots 1 et 2, deux stationnements visiteurs et l'aire de présentation des ordures ménagères en entrée d'opération.

Dans le prolongement, une raquette de retournement permettra les demi-tours au sein de l'opération, dotée de dimensions adaptés au gabarit des engins du SDIS.

La desserte des lots 5 et 6 en fond d'assiette sera assurée par une bande d'accès large de 6 m aménagée dans la continuité du retournement.

Intégration paysagère

Le futur lotissement devra s'intégrer au sein d'un jardin arboré composé essentiellement de chênes, ponctuant le paysage de l'enveloppe urbaine d'Andernos.

En conséquence une partie du boisement sera obligatoirement conservée, cela concerne :

- Les franges boisées des fonds de parcelle de l'ensemble des lots privatifs, sur une largeur d'à minima 6m ;
- Des bosquets de sujets intéressants intégrés aux espaces communs des accotements végétalisés de la voirie.

Dans la zone aedificandi des lots, dès lors qu'elle ne concerne pas une emprise bâtie et ne présente pas de risque de chute sur une construction, la préservation des chênes existants est encouragée.

Accès et stationnement

Les lots seront tous desservis depuis la voirie interne du projet. Le lot 1 ne pourra être desservi directement de puis la rue des Fauvettes. Les accès des lots 1 et 2 sont figés, le positionnement définitif des lots 3 à 7 sera figuré dans le cadre des demandes de permis de construire individuels.

Il sera imposé un nombre minimum de deux places de stationnement par logement.

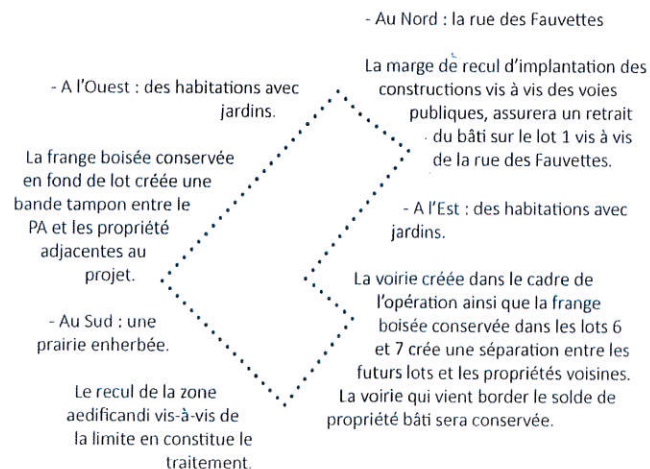
Deux places de stationnement visiteur seront aménagées en accotement de voirie.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera au niveau de l'aire de présentation des ordures ménagères aménagée en entrée d'opération.

Traitement des limites

L'opération est bordée par :



Gestion et entretien des espaces et équipements communs

Les espaces et équipements communs de l'opération seront gérés par une Associations Syndicale Libre des acquéreurs qui en assurera la gestion et l'entretien jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public.

Répartition de la surface plancher

La surface de plancher au sein du lotissement est de 2 100 m².

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, cette surface sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente. Un certificat sera alors délivré par le maître d'ouvrage aux colotis qui sera ensuite joint aux demandes de permis de construire.

De manière générale, le traitement des clôtures sera également important afin de proposer des espaces privatifs qualitatifs, notamment d'un point de vue externe à la parcelle. La bonne intégration du projet passe par ces éléments clés.

Les clôtures implantées sur voie et emprise publique seront de type mur bahut et les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un dispositif à claire voie vertical ou un grillage de couleur gris anthracite. Toutes les clôtures devront obligatoirement être doublée de haies végétales constituées d'à minima 3 essences locales diverses (cf annexe du règlement).

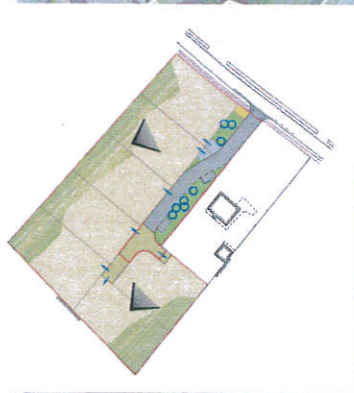
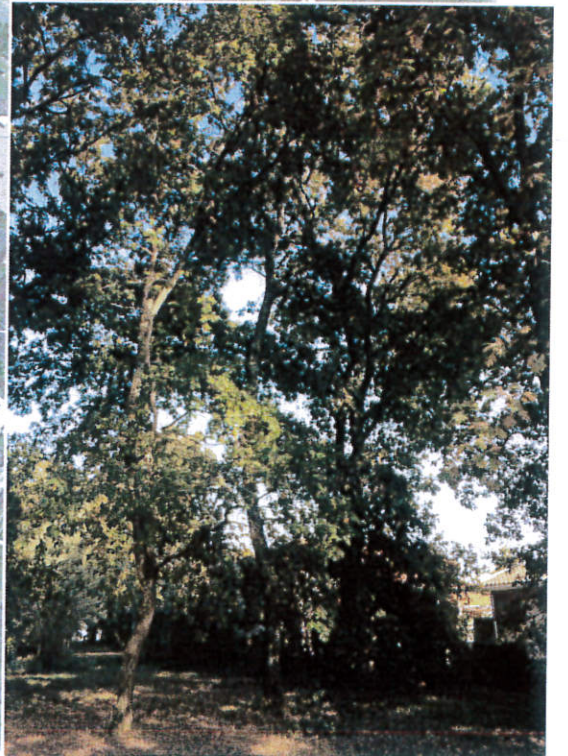


Clôtures sur la rue des Fauvettes



S2H ARCHITECTURE

SEIXO



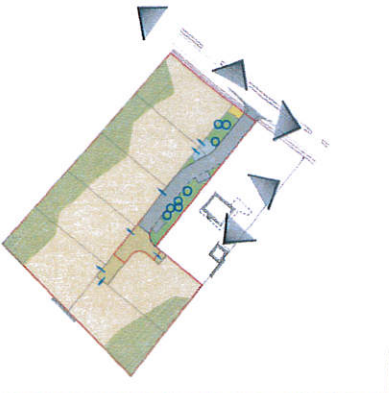
Demande de PERMIS D'AMÉNAGER

Commune d'Andernos-les-Bains (33) _ Rue des Fauvettes



S2H ARCHITECTURE

SEIXO



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération d'aménagement sise 15 rue des Fauvettes située sur la commune d'ANDERNOS-LES-BAINS (33 510), tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier.

Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLES DU RÈGLEMENT

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées avec unicité de construction par lot (une habitation sur un lot) ; **ainsi qu'une seule annexe non atteinte** de type garage, abri de jardin, abri à vélos, local technique, pool-house.

Annexe : Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de

jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Les annexes non attenantes devront être implantées dans le dernier tiers du terrain, compté à partir de la voie de desserte.

Piscine : Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

Seules les piscines (couvertes, non couvertes, hors sols) dont la surface du bassin excède 10m² ou dont la durée d'installation est supérieure à 3 mois nécessite une autorisation d'urbanisme.

Article 3- Conditions de desserte des terrains

Accès : Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie : Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme « non ouverte à la circulation générale »), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, « les chemins



piétonniers» ainsi que «les chemins ou pistes cyclables».

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

Impasse : Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

Les lots seront desservis depuis la voirie interne créée dans le cadre de l'opération. Aucun accès direct sur la rue des Fauvettes ne sera autorisé.

Les accès des lots 1 et 2 sont figés (cf plan de composition), le positionnement définitif des lots 3 à 7 sera figuré dans le cadre des demandes de permis de construire individuels.

Article 4- Conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA). L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Electricité :

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

Article 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces

piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit «à l'alignement» soit «en recul par rapport à l'alignement».

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies à l'article 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent,

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.



S2H ARCHITECTURE

SEIXO

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les débords de toitures,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

Les modalités d'implantation :

- Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions principales seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

- Par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m des limites séparatives postérieures.

- Annexes :

Les annexes non attenantes, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en retrait jusqu'à 1 mètre par rapport aux limites postérieures.

Les piscines devront être implantées en ordre discontinu.

Aucune construction même annexe ne sera autorisée dans les zones identifiées au plan de composition comme espaces verts privatifs à conserver.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

Article 9- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les emmarchements ou parties d'emmarchements,
- les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
- les rampes descendantes depuis le sol naturel,
- les constructions enterrées,
- les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 30% de la superficie totale du terrain.

Par convention express au sens du présent règlement, il est convenu que l'emprise au sol des piscines n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

les annexes non attenantes à la construction principale seront limitées à 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

- à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer), ou de la côte de référence indiquée dans le PPRISM,

- jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.

Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à l'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
- aux éoliennes destinées à une production électrique

individuelle.

Egout du toit : L'égout du toit constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

Acrotère : Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Faîtage : Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre les versants de la toiture.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées ci-dessus, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8,50 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les annexes non attenantes ne pourront excéder 3,50 mètres au faitage.

Article 11- Aspect extérieur des constructions

Principe général :

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Toitures :

- Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :
 - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles,

clochetons, chiens assis,...

- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

- Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
 - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
 - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- et qu'ils couvrent uniquement un rez-de-chaussée.

- Les couleurs de tuiles seront traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite ou type brique.

Façades :

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Annexes :

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Clôtures :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

La réalisation d'un pan coupé pourra être imposé par les services instructeurs pour assurer la visibilité dans les carrefours notamment. Un portail piéton et un accès voiture par unité foncière pourra être prévu.

La clôture, si elle se réalise, sera constituée :

- **Clôture sur voie et emprise publique** : d'un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie le tout ne devra pas dépasser 1,60 m de hauteur ;

- **Clôture en limites séparatives** : elles pourront être constituées d'un dispositif à claire voie vertical ou un grillage de couleur gris anthracite ne devant pas dépasser 1,60m de hauteur.

Les clôtures devront obligatoirement être doublée de haies végétales constituées d'à minima 3 essences locales diverses (cf annexe du règlement).

Sauf impossibilité technique à démontrer ou absence de clôture, les coffrets EDF / gaz / FT, boîtes aux lettres, seront, encadrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

Article 12- Stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :

Le nombre de places sera d'à minima deux places de stationnement par lot.

Article 13- Espaces libres et plantations à réaliser

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...).

La superficie des espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60% de la superficie totale du terrain.

Dans la zone non aedificandi définie sur le plan de composition par la trame verte (espaces verts privatifs à conserver). Les masses végétales existantes (arbres,



S2H ARCHITECTURE

SEIXO

arbustes) devront obligatoirement y être conservées. Tout sujet abattu pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité devra être remplacé par un sujet d'essence identique.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

D'une manière générale, la préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Dans la zone aedificandi, dès lors qu'elle ne concerne pas une emprise bâtie et ne présente pas de risque pour la construction, la préservation des chênes existants est encouragée.

Article 14- Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher maximale au sein de l'opération est de 2100 m².

Conformément aux prescriptions de l'article R 442-10 du code de l'urbanisme, cette surface sera répartie entre les lots au moment de la vente des lots. L'aménageur établira à cet effet une attestation de surface de plancher pour chaque lot.



ANNEXE : PLANTATION DE HAIE

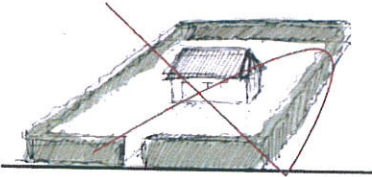
Préconisations pour la plantation de haies privatives

La haie est employée pour clôturer le jardin, pour limiter l'espace privé, conserver son intimité. Ainsi, dans le cadre d'un espace urbanisé, les haies privatives sont nombreuses et créent un maillage végétal à l'échelle de la zone urbanisée. La plantation de haies composées d'essences locales participera à l'insertion des constructions dans le paysage.

Il existe plusieurs types de haies :

La haie composée d'une seule essence : thuya, cyprès, laurier... Ces haies tendent à banaliser le paysage et sont proscrites.

essence de type : Thuya, haies tendent à banaliser



Jardin ceinturé par une haie taillée d'une seule essence

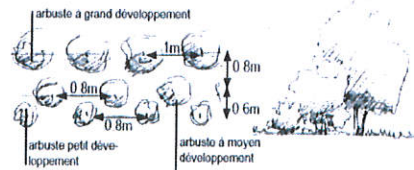
haie composée de nombreuses essences différentes. Cette haie

La haie champêtre est composée de nombreuses essences (au minimum 5 essences différentes non invasives). Cette haie peut prendre plusieurs formes : haie libre, haie étagée, haie vive...

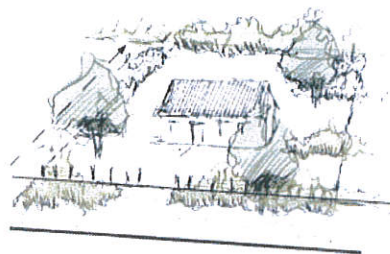
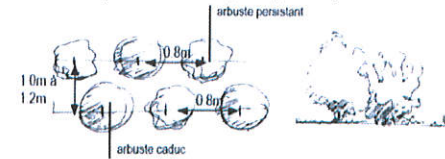
A travers un mélange d'arbustes caducs, d'arbustes persistants ou d'arbustes à floraison, la haie champêtre structure une limite visuelle. Ce type de haie offre des qualités paysagères, ornementales et environnementales. Elle permet une insertion des zones urbanisées dans un contexte paysager plus vaste.

La diversité des essences utilisées permet d'échelonner tout au long de l'année les travaux d'entretien.

Haie étagée : exemple de plan de plantation



Haie à port libre : exemple de plan de plantation



S2H ARCHITECTURE

SEIXO

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS

ARTICLE R.442-7 DU CODE DE L'URBANISME

«Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.»

Je soussigné,
Représentant la SEIXO
7 allée de Gibéléou
64 100 BAYONNE

Maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement située 15 rue des Fauvettes, sur la commune d'ANDERNOS-LES-BAINS (33 510),

Prends l'engagement, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots de l'opération citée ci-dessus, une Association Syndicale libre (selon l'ordonnance du 1er juillet 2004) à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion, et l'entretien des terrains et des équipements communs.

Cette Association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans l'année qui suivra la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à

Le



S2H ARCHITECTURE

SEIXO