

### 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 «avenue d'Aliénor» située sur la commune de BELIN-BELIET (33), 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.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement d'urbanisme au moment de la délivrance des Permis de Construire.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le périmètre figure sur le plan des zones d'implantation des constructions principales dressé par le cabinet AUIGE Géomètres Experts. Ce plan est annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

### 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

Les règles s'appliquant au lotissement sont annexées intégralement ci-après. Il s'agit des règles du PLU en vigueur à la date d'approbation du permis d'aménager applicable sur le périmètre d'opération soit les règles de la zone 1AU, complétées comme suit :

### Article 1 – Occupation des sols interdites

Autres que celles définies au § 2

### Article 2 – Occupation des sols autorisée

Sont autorisées les constructions à usage : habitations, annexes et piscines, professions libérales.

### Article 3 – Accès voiries

[Les lots seront desservis depuis la voirie interne du lotissement .](#)

### Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux

- Évacuation des eaux pluviales

Chaque acquéreur devra réaliser sur son lot et à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker les eaux et de les infiltrer, conformément à la note de calculs jointe en annexe.

Afin de permettre le bon fonctionnement du système, chaque acquéreur réalisera un ou plusieurs massifs de stockage enterrés permettant le stockage du volume défini en annexe.

[Il est ici précisé que ce tableau est fourni à titre indicatif et désigne une surface d'imperméabilisation maximale ainsi qu'un volume de rétention correspondant. Ces surfaces et volumes seront fonction des projets objets des futures demandes de permis de construire.](#)

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation des eaux pluviales de son lot vers le massif de stockage décrit ci-dessus.

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

- Évacuation des eaux vannes et eaux usées

Les eaux-vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

### Article 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions principales doivent être impérativement implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent au plan des zones d'implantation annexé et s'analysent au droit du mur.

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées en respectant les prescriptions de la zone 1AU du PLU.

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être impérativement implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent au plan des zones d'implantation annexé et s'analysent au droit du mur.

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées en respectant les prescriptions de la zone 1AU du PLU.

Aucune construction, même annexe, ne sera autorisée dans la bande des 3m figurée au fond des lots 1 à 4.

### Article 8 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

## Article 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

## Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur absolue est calculée de l'égout à partir du sol avant travaux.  
Les lots 1 à 5 ne pourront recevoir d'étage, les constructions seront obligatoirement de plain-pied.

Les autres lots pourront être en R+1.

## Article 11 – Aspect extérieur et aménagement de leurs abords

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels et urbains.

Toutes les constructions devront avoir une hauteur de dalle à +0.40m en tout point par rapport au terrain naturel d'implantation.

- Les toitures
  - Les pentes des toits seront comprises entre 30% et 40%
  - Lorsque le projet de construction vise aux économies d'énergies (orientation, matériaux, équipements...), les toits terrasses sont autorisés.
  - Les toitures en tuiles seront pourvues d'un débord de toit d'au moins 50 cm pouvant déborder des zones aedificandi mais inclus dans la parcelle.
  - En cas d'implantation en limite séparative, la rive continuant cette limite sera dépourvue de débord de toit.
- Les façades
  - Si les façades sont enduites, elles seront grattées,
  - Les placages bois ou pierre pourront être acceptés.
  - Les parements sont autorisés autour de la porte d'entrée.
- Les ouvertures
  - Les menuiseries seront en pvc ou aluminium.

- Les teintes et couleurs
  - Les tuiles seront de couleur rose sable vieillie double canal DC 12 TERREAL.
  - Les enduits ou peinture devront être de ton clair (voir réf. coloris W&B ci-dessous, ou similaire) :



Blanc cassé 001



Pierre claire 015

- Les menuiseries seront de couleur claire, choisie par les couleurs prescrites dans le règlement de la zone 1AU du PLU.
- Les gouttières et descentes d'eau seront assorties aux couleurs des menuiseries.

- Les portails et clôtures
  - **Portail** : Le portail devra être de couleur claire, choisie par les couleurs prescrites dans le règlement de la zone 1AU du PLU, à barreaudage horizontal et motorisé.  
~~Il sera implanté sur la limite de propriété ; devra permettre de desservir deux places de stationnement à l'intérieur du lot.~~  
Le portail aura une hauteur maximum de 1m60.

- **Clôtures** :  
*En bordure de voie* : Les clôtures seront édifiées en limite d'espaces communs ou d'espaces publics. Elles seront constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie à essence multiple, d'une hauteur de 1,60m maximum.  
*En limite séparative* : Les clôtures auront une hauteur maximale ne devant pas excéder 1,60 m. Elles seront constituées d'un grillage métallique de couleur foncée, (torsadé ou panneaux rigides), sur poteaux métalliques galvanisés doublé d'une haie vive d'essences mixtes.

NB : "Les annexes de plus de 10m2 devront être traitées dans les mêmes matériaux que l'habitation."

## Article 12 – Stationnement

Il convient de prévoir 2 places de stationnement sur chaque parcelle.

~~Une de ces places de stationnement devra être réalisée par chaque acquéreur sur son lot et à ses frais, au droit de l'entrée du portail d'accès à l'habitation depuis la voie qui le dessert, dite « place de midi »~~

## Article 13 – Plantations

L'abattage des arbres devra être limité au strict minimum par rapport au projet de construction. Seuls les arbres repérés au plan ci-joint, situés dans les zones aedificandi, pourront être abattus.

Les haies en façade de lot et sur les limites séparatives seront constituées de différentes essences locales et non invasives. Cf Palette végétale du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée.

## Article 14 – Surface de plancher

La surface de plancher maximale envisagée sur le lotissement est de 2500 m2. Cette surface sera répartie entre les lots par le lotisseur qui remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de permis de construire.

Opération d'aménagement  
Avenue d'Aliénor  
**BELIN-BELIET**

## PA 10 - ZONES D'IMPLANTATION

Septembre 2024

22.140

 Assiette de PA = 5 308 m<sup>2</sup>

### Légende :

-  Zone d'implantation des constructions principales  
Implantation en semi-continu ou discontinu à l'intérieur de la zone. Recul min ≥ 3 m
-  Bande inconstructible y compris pour les annexes
-  Arbres à conserver dans l'emprise des lots  
sous réserve de leur état phytosanitaire
-  Arbres pouvant être abattus par les acquéreurs
-  Parking du midi à la charge des acquéreurs



Échelle :

1:500



## Conseils en plantations

La plantation d'un arbre, d'une haie, d'un bosquet dans son cadre de vie est un acte personnel mais immédiatement en partage avec son environnement.

**Réussir sa plantation**, c'est s'adapter au contexte paysager et écologique local. Limiter l'entretien et accueillir la faune et la flore sont des objectifs concrets qui peuvent facilement être atteints.

Il faut être vigilant de ne pas utiliser des **Espèces Exotiques Envahissantes** (« EEE »), qui posent de graves problèmes écologiques, économiques et/ou sanitaires. Leur introduction dans le milieu naturel est interdite (cf. Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi « Barnier », 1995).

Malgré cela, des Espèces Exotiques Envahissantes sont toujours proposées à la vente dans les pépinières : *Prunus serotina*, *Pittosporum tobira*, *Elsholtzia californica*, etc. Les seules EEE végétales interdites à la vente, en application de la Loi Barnier, sont les Jussies exotiques (*Ludwigia grandiflora* et *L. peloides*).

**Des filières horticoles** proposant des plants d'origine locale restent à développer. En attendant, les plants et graines doivent être sélectionnés en minimisant leur distance de provenance ; on peut considérer d'une manière générale que plus l'origine des individus introduits est locale, plus le risque de pollution génétique est faible.

En outre, l'utilisation de souches locales constitue une garantie de réussite du projet : c'est en effet un bon moyen d'assurer un succès de développement des végétaux implantés, dans la mesure où ces individus sont mieux adaptés aux conditions écologiques locales.

**Voici quelques conseils paysagers et écologiques à prendre en compte en période de plantations :**

- Dans un contexte d'habitat isolé ou de quartier en zone forestière, une haie libre d'essences locales peut être envisagée.
- Dans un contexte d'habitat isolé ou de quartier en zone de prairie, on conservera plutôt les ouvertures dégagées sur le paysage et on plantera avec parcimonie des bosquets en limite de propriété ou des arbres isolés.
- Dans un contexte urbain de bourg et de lotissement, il est conseillé de privilégier les petites haies taillées ou libres constituées d'une palette végétale ornementale avec des haies d'essences de jardin.
- Il est précieux de choisir les arbres en fonction de la taille des parcelles, du type de maisons et de l'image que l'on veut donner.
- Mais il est d'abord important de travailler avec les essences locales en accordant une priorité aux espèces aimant la chaleur et supportant la sécheresse et en favorisant le mélange d'espèces en s'inspirant des associations végétales naturelles.
- Dans tous les cas : les thuyas, les cyprès de Leyland, les lauriers cerise, les bambous et les haies d'une seule essence non locale sont à proscrire en raison de leur pauvreté écologique et paysagère.

**Pour information des aides peuvent être accordées, selon les cas, aux personnes souhaitant planter des haies ou arborer un terrain.**

## Palette végétale d'essences locales dans le Parc naturel régional



### Objet :

Espèces indigènes susceptibles d'être intégrées dans des programmes de plantation dans les Landes de Gascogne. Il conviendrait de privilégier l'implantation de souches locales. L'utilisation d'essences locales est particulièrement recommandée pour les plantations donnant sur l'espace public. Les plantations doivent être adaptées aux caractéristiques des sols (secs, humides) et à l'usage (haies, bosquet, verger, etc).

### Légendes des remarques :

**H** : espèce hygrophile (qui pousse dans les milieux humides)

**L** : espèce à privilégier uniquement dans le contexte littoral, dunaire, ou proche

**!!** : beaucoup de confusions en pépinières

**S** : privilégier des provenances de sylviculteur qui contrôlent mieux la provenance des souches locales soumises à exploitation sylvicole

Nom français	Nom scientifique	Arbre	Arbuste	Arbrisseau	Remarques
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> L.	x			H S
Chêne tauzin	<i>Quercus pyrenaica</i> Willd	x			S
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	x			S
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			S L Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i> L.	x			S
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i> L.	x			S

Nom français	Nom scientifique	Arbre	Arbuste	Arbrisseau	Remarques
Tamaris de France	<i>Tamaris gallica</i> L.		x		L !!
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.		x		
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i> L.		x		
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i> L.		x		!!
Saule roux	<i>Salix acuminata</i> Mill. (= <i>Salix atrocinerea</i> )				H !! confusion avec le saule cendré ( <i>salix cinerea</i> ), à proscrire
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth.		x		!!
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i> L.		x	x	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i> L.		x	x	
Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.		x	x	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L.		x	x	
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i> L.		x	x	L !! - Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Bruyère à balais	<i>Erica scoparia</i> L.			x	Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.			x	
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> L.			x	!! - Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.			x	!!
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i> L.			x	!!
Sureau noir	<i>Sambucus nica</i> L.			x	
Viorne aubier	<i>Viburnum opulus</i> L.			x	H

Concernant les petits ligneux de moins de 50 cm de haut ou des espèces à comportement de lianes, une liste complémentaire est proposée :

Nom français	Nom scientifique	Ligneux bas	Lianescents	Remarques
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i> L.	x		!!
Callune	<i>Calluna vulgaris</i> L.	x		!!
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i> L.		x	
Lierre	<i>Hedera helix</i> L.		x	!!

Quelques autres espèces plantées depuis longtemps dans les Landes de Gascogne peuvent être proposées en contexte de villages étant entendu qu'elles ne possèdent pas de caractères envahissants :

Nom français	Nom scientifique	Arbre	Remarques
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i> L.	x	
Platane	<i>Platanus</i> div spp. Et hybrides	x	Attention aux maladies qui risquent de toucher nos régions très bientôt
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> L.	x	Attention aux maladies qui sévissent actuellement dans notre région Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Chêne liège	<i>Quercus suber</i> L.	x	Indigène dans le sud landais Espèce proscrite en zone d'aléa incendie fort
Tilleul	<i>Tilia x europae</i>	x	!! Plusieurs espèces et hybrides
Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	x	

De même certains arbustes fruitiers de souches locales anciennes peuvent être obtenus localement (verger de Marquèze, lié au Conservatoire de Montesquieu), comme le cognassier (*Cydonia vulgaris*).