

COMMUNE D'IGON

LOTISSEMENT « L'OREDON »

REGLEMENT

PREAMBULE :

La Commune d'IGON étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, c'est le règlement de la zone considérée qui s'applique, à savoir celui de la zone AUb. Toutefois, il est précisé ci-après diverses dispositions propres au présent projet.

Article 1 Type d'occupation ou d'utilisation au sol

- 1.1 Le lotissement est principalement destiné à la construction de maisons à usage d'habitation, avec un maximum de deux logements par lot. Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs, il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **Lotissement « L'OREDON »**.
- 1.2 En complément d'un usage d'habitat, et sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeur, dépôt extérieurs...) pour le voisinage. En outre l'activité professionnelle ou la création d'un second logement dans un lot devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.3 Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation est interdit.

Article 2 Type d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Néant.

Article 3 Accès des lots

- 3.1** Dans le cadre de cette opération, il est créé deux voies nouvelles permettant l'accès des lots à l'Impasse de l'Isarce.
- 3.2** Tous les accès seront décaissés et empierrés par le lotisseur de façon à aménager pour chaque lot, le stationnement à l'extérieur des voies. Le traitement final sera à charge des acquéreurs.
- 3.3** Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès déjà empierré par le lotisseur, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et après autorisation de la Mairie.

Article 4 Desserte par les réseaux

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau, d'électricité basse tension, de téléphone et de télécommunication. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** Conformément à l'attestation du Syndicat d'Assainissement Gave et Lagoin jointe en annexe du programme des travaux, le lotissement sera raccordé au futur collecteur sous l'impasse de l'Isarce. En concertation avec les services techniques de ce Syndicat, le lotisseur réalisera un collecteur sous la voie nouvelle avec tampons de branchement sur chaque lot.
- 4.3** En ce qui concerne les eaux pluviales de ruissellement issues des parties privatives dont les accès aux lots, chaque acquéreur devra les traiter sur son lot soit par des ouvrages d'infiltration (puisards), soit en installant des citernes enterrées pour la récupération au titre de l'arrosage.
Il est annexé en fin du règlement, une note de calcul pour le dimensionnement des ouvrages.
- 4.4** La défense incendie sera assurée par la fourniture et la mise en œuvre d'une borne normalisée, tel que défini sur le plan des travaux joint au dossier.

Article 5 Caractéristiques des unités foncières

Il est créé dans le cadre de cette opération 17 lots à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage réalisé à l'issue des travaux.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies du lotissement et l'emprise publique

- 6.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimal de 5 mètres.
- 6.2 En bordure de la Route Départementale 937, toute construction doit être implantée à au moins 35 mètres de l'axe de la voie comme figuré sur le plan de composition.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3.00 mètres.
Cependant, des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas d'espaces clos peuvent être autorisés dans la bande de 3.00 mètres à partir de la limite séparative.
- 7.2 En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($L = H - 3$).
- 7.3 Les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- 8.1 Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.
- 8.3 Une distance d'au moins 4.00 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 Emprise au sol

Néant.

Article 10 Hauteur des constructions

- 10.1** La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 10.2** La hauteur d'une construction ne peut excéder 10.00 mètres entre le point du terrain naturel le plus bas et le faîtage.
- 10.3** La hauteur des annexes non attenantes à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Article 11 Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

- 11.1** L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2** Les toitures seront en ardoises naturelles ou de couleur ardoise naturelle, en tuiles brunes ou rouges vieilles.
- 11.3** La pente des toits sera au minimum de 80 %. Les toitures seront au minimum de 2 pentes. Les pentes de toitures des annexes attenantes aux habitations pourront être plus faibles. Elles seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.
- 11.4** Les façades des constructions seront enduites dans les teintes typiques de l'architecture locale.

Article 12 Stationnement

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot, pour le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie.
- 12.2** En outre comme figuré sur les plans de composition et de travaux joints au dossier, il sera réalisé par le lotisseur 13 places de stationnement visiteurs le long de la voie A.

Article 13 Espace vert et trottoirs

- 13.1** Dans le cadre du projet et conformément à l'Article AU-13 du Plan Local d'Urbanisme, il est créé au minimum 10 % d'espace libre commun végétalisé, soit 2 341 m². L'espace à l'Est du programme en bordure du Chemin Départemental 937 a une contenance de 1 760 m².
- 13.2** Ces espaces seront traités en concertation avec la Commune, comme décrit dans le programme des travaux joint au dossier.
- 13.3** Le trottoir de la voie A sera agrémenté de la plantation d'un arbre à proximité de l'accès au lot 17.

- 14.1** Les clôtures en alignement des voies nouvelles seront des murs maçonnés dont la hauteur sera comprise entre 1.00 mètre minimum et 1.20 mètre maximum. Ils pourront être surmontés de grillages ou lices avec poteaux scellés. L'ouvrage ne devra pas être supérieur à 1.60 mètre de hauteur.
Ils seront enduits à l'identique de la construction principale du lot.
- 14.2** Sur limite séparative, les clôtures autorisées seront soit en nature de mur, soit en grillage ou treillage métallique munis d'une murette basse ou de poteaux scellés directement dans le sol naturel, soit en haies vives. La hauteur maximale de ces clôtures, à l'exception des haies, est fixée à 1.80 mètre.
- 14.3** Si la limite est en nature de haie, celle-ci devra être implantée à 0.50 mètre de la limite et ne pourra excéder 2.00 mètres de hauteur.
Toutes les clôtures pourront être doublées de haies vives aux locales et variées.

Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

Sur l'opération il pourra être construit une SHON globale de 4 250 m² répartie uniformément sur chaque terrain, soit 250 m² de SHON par lot.

Fait à NAY, le 18 mai 2011

