

PA10
1

Département des Pyrénées Atlantiques

COMMUNE d'OGEU LES BAINS

LOTISSEMENT « Les GENÊTS »

PROJET DE REGLEMENT

CHAPITRE 1er

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 0 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en

extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT,

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques, morales et privées.
La surface du terrain est de 15540 m².

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL..

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE.

Le lotissement est principalement destiné l'habitation individuel avec un maximum de deux logements par lot.

Les plans joints présentent un découpage figuratif pour **14** lots. La division ou la mise en copropriété horizontale de certain lot ne pourra avoir pour effet de porter à plus de **18** le nombre de lot.

Les dimensions définitives des lots seront fixées lors des ventes (découpage à la carte).

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi qu'aux règles relatives aux équipements publics particuliers tels que poste de distribution électriques, P.T.T., transformateur...

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Le territoire du présent lotissement est destiné principalement à la construction de maisons à usage d'habitation.

Dans les constructions destinées à l'habitation, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou similaires.

ARTICLE 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

Tout mode ou utilisation du sol non visé en article 1 est interdit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3-ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis par la voie nouvelle à créer depuis la RD 920.

Tous les accès seront réalisés de façon à aménager pour chaque lot, une place de stationnement non close à l'extérieur des voies. La position des accès des lots est donnée à titre indicatif sur le plan de composition joint au dossier.

La position et les caractéristiques de cet accès seront figurés obligatoirement sur le plan annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau des nouvelles constructions sera réalisée à partir du réseau mis en place par le lotisseur.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain à partir des réseaux existant dans le lotissement raccordés aux réseaux existants sur la RD 920.

L'évacuation des eaux usées pour chaque lot, se fera par raccordement au regard de branchement lui-même raccordé au réseau public existant. En cas de création de cave ou sous-sol comportant un rejet d'eaux usées, le constructeur de l'habitation devra assurer l'évacuation de celles-ci vers le regard de branchement mis en place par le lotisseur.

Il appartiendra au constructeur de l'habitation de s'assurer de la possibilité de raccordement des eaux usées au réseau créé par le lotisseur.

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées pour chaque lot se fera par un ou plusieurs puisards individuels à mettre en place par le propriétaire du dit lot. Les volumes de stockage sera : jusqu'à 200m² imperméabilisés : 5.3m³, de 200 à 300 m² imperméabilisés : 7.1m³, de 300 à 500 m² imperméabilisés : 10.6 m³. Il est interdit d'évacuer ces eaux dans le réseau des eaux usées.

Les propriétaires supporteront les servitudes de passage de canalisation de quelque réseau que ce soit, s'il en existe sur leur lot, que ces canalisations soient prévues au programme et plan des travaux ci-joint ou qu'elles soient rendues nécessaires au moment des travaux.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les formes et les dimensions des unités foncières seront déterminées au fur et à mesure de la vente des lots.

Les périmètres prévus des voies et espaces communs ne peuvent être modifiés, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la réalisation des travaux.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure du RD920, une zone non-aedificandi de 5 mètres sera respectée.

Dans les autres cas, les constructions ou installations seront implantées soit à l'alignement des voies, soit à un minimum de 5 mètres.

Les constructions devront obligatoirement être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement aux voies. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée si elle est justifiée par une ou des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, pour l'extension mesurée, la restauration, l'aménagement des constructions existantes. Les lignes d'implantation préférentielles des façades sont indiqués au plan réglementaire(PA10-2) joint.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront implantées en retrait d'une limite séparatives, à une distance minimum de 3 mètres, à l'exception des annexes et des constructions annexes qui pourront être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent 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 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 40%.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS,

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel et au point le plus le plus bas de la construction ne peut excéder R+combles.

En outre, pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3 m. à l'égout du toit.

Les caves et sous-sol enterrés sont interdits.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES PAYSAGES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers ...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre du présent article. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les toitures :

La pente des toitures sera :

- de 80% pour les habitations,
- de 45% pour les annexes et les constructions annexes.

La couverture sera en ardoise naturelle ou matériaux assimilés, ou en tuile, de couleur noire, ou de teinte brune. Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas et les serres habitables. Le bac acier et les bardeaux bitumineux sont interdits. Des natures de couverture différentes pourront partiellement être acceptées si cela souligne un parti d'architecture délibéré compatible avec l'harmonie du lotissement ou-et participe à la production d'énergie douce.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

Les menuiseries :

La couleur des menuiseries sera choisie dans les teintes traditionnelles locales.

L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales seront traités dans les teintes traditionnelles locales.

La pierre naturelle apparente est autorisée.

Les clôtures :

La construction de clôture n'est pas obligatoire. S'il en est prévu elles seront constituées comme suit :

- en limite séparative latérale: elles seront limitées en hauteur à 1.25 mètre, et pourront être doublées par tout élément végétal d'essence locale, dont la hauteur respectera les règles en vigueur et notamment le Code Civil. Il sera privilégié les ouvrages de clôtures suivant : muret de soubassement, maçonné ou en galet, surélevé d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voix, ou grillage simple, ou muret traditionnel en galets. Les clôtures en bois seront autorisées.

-en limite séparative formant la limite EST du lotissement : elles seront traitées en haie bocagère constituée d'arbustes d'essence locale en mélange et de hauteur variable, parmi lesquels seront insérés des arbres de plus grand développement. La hauteur et les distances

de plantations devront respecter les prescriptions du Code Civil.

- en limite des espaces publics : elles seront limitées en hauteur à 1.25 mètre et constituées par un mur maçonné ou en galet, dont la hauteur sera de 0,40 m. minimum à 1.00 m. maximum, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voix, doublé ou non par tout élément végétal d'essence locale .

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et usagers des constructions devra se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une place de stationnement automobile occupe au moins 12.5m², accès non compris.

Deux places de stationnement seront aménagées par logement, dont une pourra avoir son propre dégagement sur la voie au droit de la propriété.

ARTICLE 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS,

Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et arbres d'essence locale, correspondant à la liste jointe en annexe.

A l'intérieur des deux lots jouxtant la RD 920 et en retrait à 2 mètres de l'alignement public, un alignement d'arbres sera mis en place par le lotisseur. Le choix de l'essence de ces arbres sera fait avec l'accord de la Mairie dans la liste jointe en annexe.

Si une haie devait être plantée le long des clôtures, elle sera constituée de végétaux d'essences diverses locales correspondant à la liste jointe en annexe.

Les distances prescrites par le Code Civil devront être respectées.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

La SHON maximale applicable au lotissement est fixée à 3600 m².

Une attestation mentionnant la SHON de chaque lot sera délivrée par le lotisseur au moment de sa vente et devra être jointe au dossier de permis de construire.

ANNEXE