

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

COMMUNE D'ARTIX



LOTISSEMENT " Les Orchidées "

Créé par la Société Immobilière Sud Atlantique

REGLEMENT (PA10)



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement s'applique à l'intérieur du Lotissement " Les Orchidées ", situé dans le haut de la Commune d'ARTIX, Section AC n° 147p pour une superficie apparente de 15 010m² environ, tel que le périmètre en est défini sur le Plan Topographique et autres documents graphiques du dossier de Permis d'Aménager.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce Règlement est applicable en complément du droit et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'ARTIX :

- Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 1990,
- révisé le 17 juin 1992,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 10 novembre 1992,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 1997,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 1998,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2000,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2010,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2010, et notamment le règlement de la zone UB.

Ce Règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement " Les Orchidées ".

Il doit être rappelé dans tout Acte de succession, de vente et de location d'un Lot, par voie de reproduction intégrale ou par voie de référence précise.

Les dispositions du présent Règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

TITRE 2 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent titre 2 représente la synthèse du règlement de la zone UB du Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'ARTIX, complété par les règles propres au Lotissement.

Le terrain est concerné par une servitude de tréfonds pour le passage d'Est en Ouest de la conduite de gaz TIGF Ø200 LACQ/ DENGUIN qui sera maintenue et sécurisée sous l'espace vert du lotissement.

ARTICLE 2.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement,
- les installations agricoles ;
- les carrières ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping, de caravaning, les aires naturelles de camping ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les activités nocturnes de loisirs (dancing, boîte de nuit,...) ;
- l'édification de caves, sous-sols ou mi-niveaux enterrés ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - les aires d'exposition ou de vente de caravanes.

ARTICLE 2.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec la sécurité (conduite de gaz, lignes électriques,...) :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles et leurs annexes. Dans les constructions destinées à l'habitation, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou similaires.
- Les garages et abris de jardins liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination.
- L'édification de clôtures peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour que sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux), soient de nature à ne pas porter atteinte à la sécurité publique ou à l'harmonie générale de l'environnement.

TITRE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LA VOIE ET ACCES DES LOTS

Les caractéristiques des accès et de la desserte des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tous les Lots auront leur accès en retrait par rapport à la chaussée de la voie qui dessert le Lotissement. Les accès réalisés en enrobé serviront également de parking de midi pouvant accueillir 2 véhicules minimum par lot.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui sera édifiée sur le Lotissement devra obligatoirement être raccordée aux réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales mis en place à cet effet.

Ces raccordements devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau collectif des Eaux Usées sera réalisé sous le contrôle du Syndicat Eau et assainissement des trois cantons suivant la convention signée par la Commune.

Tous les réseaux d'Eau, Electricité, Gaz, Téléphone et Internet, Eclairage Public, Egouts, seront enterrés, à l'exception des bassins de rétention des eaux pluviales dont une partie sera réalisée à ciel ouvert dans l'angle Sud-Ouest du projet.

Conformément au Plan V.R.D.(PA8a) et aux notes de calcul et dossier loi sur l'eau réalisée par la Société CERAG (cf. annexe du Programme des travaux PA8), toutes les eaux de pluies seront collectées puis stockées, en première étape dans le bassin sous chaussée de 120m³ puis dans le bassin clôturé d'un volume utile de 160m³ (pluie trentennale) et d'un volume maximum de 210m³.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des Unités Foncières sont celles définies par le Plan de Composition.

La superficie moyenne des 16 lots est de 712m² environ.

Les superficies arpentées des lots seront comprises entre 622m² et 818m².

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées, soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Il est interdit pour les lots 3, 4, 5, 6, 7 et 8 d'implanter des constructions sur la limite séparative Ouest/Nord-Ouest de la Commune d'ARTIX.

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 3 mètres ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés au dessus du sol existant (R + 1+ combles ou R + combles aménagés).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un (1) mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

11.1 – Habitations et garages

- Toitures :

La pente sera de 60 % minimum.

Les toitures seront en ardoise naturelle ou en tuiles plates non panachées de teinte brune, ardoisée, ou rouge vieilli.

Toutefois, il est possible de réaliser des extensions en toiture-terrasse, à condition qu'elles soient bordées d'un bandeau ou d'un balcon en accord avec la composition de la bâtisse principale et que le projet fasse l'objet d'une attention architecturale précise (volumétrie, composition, aspects,...), en limitant l'impact par rapport aux volumes de toitures présents sur la parcelle et dans le reste du quartier.

Les toitures végétalisées, le bac acier ou assimilé et le feutre bitumeux seront tolérés uniquement pour ces extensions en toiture-terrasse et à condition de n'être pas visibles.

- Façades :

Les façades seront recouvertes de crépis de teinte pastel et devront s'inscrire dans l'architecture et l'environnement local.

11.2 – Autres annexes

- Abris de jardins :

Les règles énoncées à l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux abris de jardins séparés de la bâtisse principale. Toutefois, les abris de jardins devront être en harmonie avec l'habitation.

Le feutre bitumineux, les tôles galvanisées et le bac acier sont interdits en toiture. Les tôles imitations tuiles sont tolérées.

Les façades de teinte pastel seront en harmonie avec la bâtisse principale.

- Vérandas :

Les vérandas sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles énoncées à l'article 11.1. Elles devront toutefois être en harmonie avec l'habitation.

11.3 – Clôtures

Les clôtures sur les voies ne peuvent dépasser une hauteur de 1.5 mètre.

La murette d'une hauteur de 1m pourra être surmontée de lisse en bois ou synthétique ou d'un grillage et pourra être doublée d'une haie vive.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures sur rue ne pourra excéder 1.5 mètre.

Les potelets en béton sont interdits en limite de voie ou d'emprise publique.

Les clôtures sur les autres limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles pourront être constituées d'un mur et/ou d'un grillage. Les canisses et brise-vue assimilés sont interdits.

La mise en place de portillons est interdite :

- sur les façades des Lots 1 et 16 donnant sur la rue Félix et Charles Moureu,
- sur les façades des Lots 1 et 2 donnant sur le bassin d'orage.
- sur les façades des Lots 6, 7, 12 et 13 donnant sur l'espace vert central
- et sur les façades des lots 15 et 16 donnant sur la bande d'espace vert entre ces deux lots.

Pour les maisons individuelles, le portail d'entrée sera placé à 5 mètres en retrait pour constituer un parking privé (parking de midi) pour deux véhicules minimum par lot.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m² accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé à raison d'une place pour 80 m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.

Les accès des Lots permettront le stationnement "de midi" pouvant accueillir 2 véhicules minimum par lot .

Il est prévu d'autre part de réaliser, en enrobé, neuf places pour le stationnement des visiteurs.

Lorsque des locaux seront destinés à l'exercice de professions libérales ou similaires, il conviendra de prévoir à l'intérieur du lot une place de stationnement pour 10m² de surface plancher de locaux professionnels.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et plantations sont définis au Plan de Composition et au Programme des Travaux. La superficie des espaces libres à usage non privatif représente environ 13% de la superficie de l'unité foncière d'origine et comprend les allées piétonnes et tous les espaces engazonnés.

TITRE 4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La superficie plancher susceptible d'être édifiée sur l'ensemble du lotissement est de 4 000 m², soit environ 250m² en moyenne par lot.

La constructibilité sera déterminée par le lotisseur, par un certificat individuel annexé à la vente de chaque Lot.

Fait à Pau, le 8 mars 2013