

Philippe OSANZ

Géomètre-Expert D.P.L.G.

N° d'inscription OGE : 4578 A

-O-

28, Avenue Vignancour

64000 PAU

Téléphone : 05.59.32.16.14

E-mail : geometre@osanz.fr

Commune de DENGUIN

-O-

Lotissement " BALAÏTOUS 2 "

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

a) Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement à usage d'habitation.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou de locations successives.

b) Portée respective du règlement et des autres lots et règlements relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol

Ce règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui font l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable.

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

c) Réglementation d'ordre général applicable au lotissement

La réglementation qui s'applique au lotissement est le Plan Local d'Urbanisme intercommunal complété avec certaines dispositions.

SECTION I

DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation non autorisés à l'article suivant.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à recevoir uniquement des habitations individuelles et leurs annexes.

SECTION II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation suivantes le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- pour des extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour les piscines ;
- pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda ;

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative ainsi que les piscines.

Des implantations et des prospects différents pourront être autorisés dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- pour des motifs bioclimatiques.

ARTICLE 5 – 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.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs.

Cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres, excepté pour les bassins et piscines non couverts.

ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + c).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

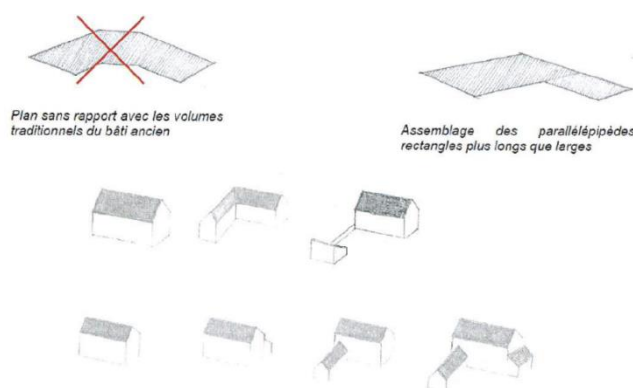
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle correspondante aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

En outre, 70 % des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60 %.

Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

La clôture en façade sur la rue doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètre**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 mètres** et être doublé ou non d'une haie mélangée.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives,
- les ferronneries de style baroque,
- les parois en bois « tressé »,
- les brandes végétales,
- les brises-vues en matière synthétique,
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

Limites séparatives

En limites séparatives, la clôture peut être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

En ce qui concerne les lots 3 à 7 inclus, au droit de la zone A non constructible du Plan Local d'Urbanisme, seuls seront autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 centimètres. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Le croquis des clôtures sera annexé à la demande de Permis de Construire.

Les agglos qui seront mis en place aux emplacements indiqués sur le plan des travaux sont essentiellement destinés à caler le revêtement de la chaussée et du trottoir et non à servir d'assises aux clôtures à édifier.

Quand les acquéreurs des lots construiront le mur en élévation sur ces agglos, ils devront obligatoirement revoir les fondations et les adapter à l'ouvrage projeté.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Le coefficient de Biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés ...

A ce titre, le coefficient de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à 0,30.

Ce coefficient sera applicable à chacun des lots composant le lotissement.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

La superficie des espaces communs du lotissement (voirie, parkings-visiteurs, espaces verts) est de 1.147 m².

Les espaces engazonnés communs en pleine terre ont une superficie de 404 m² (voir détail des superficies annexé au plan de composition d'ensemble), soit 35,2 % de la superficie totale des espaces communs.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

SECTION III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 11 – ACCES ET VOIRIE

Le terrain à lotir sera desservi depuis la Route du Hameau par la voie intérieure du lotissement « BALAITOUS » actuellement en cours de réalisation.

Une voirie sera créée à l'intérieur de la nouvelle opération de lotissement pour desservir tous les lots.

A l'extrémité de cette voie, une aire de retournement sera aménagée suffisamment dimensionnée afin de permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour : défense contre l'incendie, protection civile, etc....

Dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier, cette voie permettra l'éventuelle desserte ultérieure de la propriété située au NORD.

Une dalle béton destinée à la collecte des déchets et ordures ménagères sera mise en place à l'intérieur du lotissement.

Cet espace concernera essentiellement les lots 4 à 9 inclus, la collecte des lots 1 à 3 inclus pouvant s'effectuer au « porte à porte ».

Le stockage de ces déchets sera bien entendu temporaire et limité à 24 heures.

ARTICLE 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tous les réseaux de viabilité seront enterrés.

Chaque lot disposera :

- d'un coffret de branchement électrique
- d'une niche à compteur d'eau,
- d'une chambre permettant le tirage ultérieur de câbles téléphoniques et de communications électroniques

12.1 EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Tous les lots seront raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

La défense contre l'incendie du lotissement sera assurée par le poteau existant au droit de la Route du Hameau à l'entrée du lotissement « BALAITOUS »

Ce poteau sera situé à 190 mètres environ de la future construction la plus éloignée.

12.2 ASSAINISSEMENT « EAUX USEES »

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'assainissement "Eaux Usées", conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis de l'autorité compétente en l'occurrence le Service Assainissement des Trois Cantons.

12.3 ASSAINISSEMENT « EAUX PLUVIALES »

La collecte des eaux de ruissellement de la voie sera assurée par des bouches à grille à avaloir type ALKERN 60 x 60 raccordées par des buses Ø 200 à des puisards d'infiltration d'une profondeur de 3,50 mètres avec des buses de 1 mètre de diamètre.

Les acquéreurs des lots devront mettre en place sur leur terrain deux puits d'infiltration d'une profondeur de 3,50 mètres avec des buses de 1 mètre de diamètre pour l'évacuation des « Eaux Pluviales » en prenant en compte 250 m² de superficie imperméabilisée par lot.

Ces ouvrages ont été dimensionnés en tenant compte de l'étude géologique et hydrogéologique établie par le Bureau d'Etudes BEIG jointe au présent dossier.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur.

En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière.
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il conviendra de prévoir 2 places par logement.

Une place de stationnement automobile occupe 25 m², accès compris.

Les portails des entrées des lots seront de préférence aménagés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie pour permettre le stationnement des véhicules hors circulation (parkings de midi).

En outre, quatre parkings-visiteurs seront aménagés à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Tous les réseaux de viabilité seront enterrés.

SECTION IV

ARTICLE 15 – SUPERFICIE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

La superficie de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement sera de 2.250 m² à concurrence de 250 m² par lot.

Annexe 1 : Couverture

POUR LA COUVERTURE



■ l'ardoise naturelle, clivée, sciée, à bord droit, épaufrée...



■ l'ardoise artificielle en fibres-ciment,

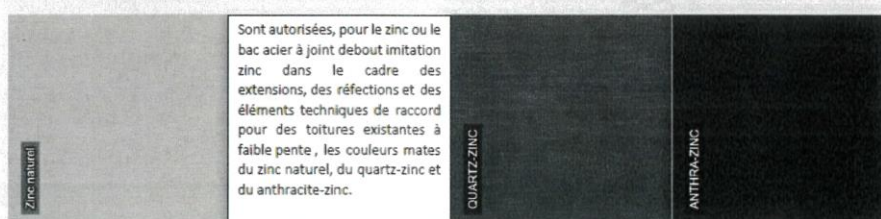


■ les tuiles naturelles à pureau plat, en petits modules et en grands modules

■ les tuiles ciments qui proposent la même diversité de formes et de couleurs que les tuiles naturelles

Concernant les couvertures (hors bâtiments patrimoniaux), les couleurs de zinc autorisées :

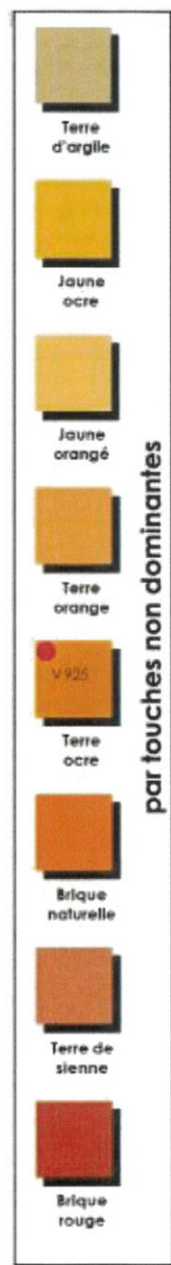
Couleurs du zinc (ou imitation) autorisées



PALETTE DE COULEURS

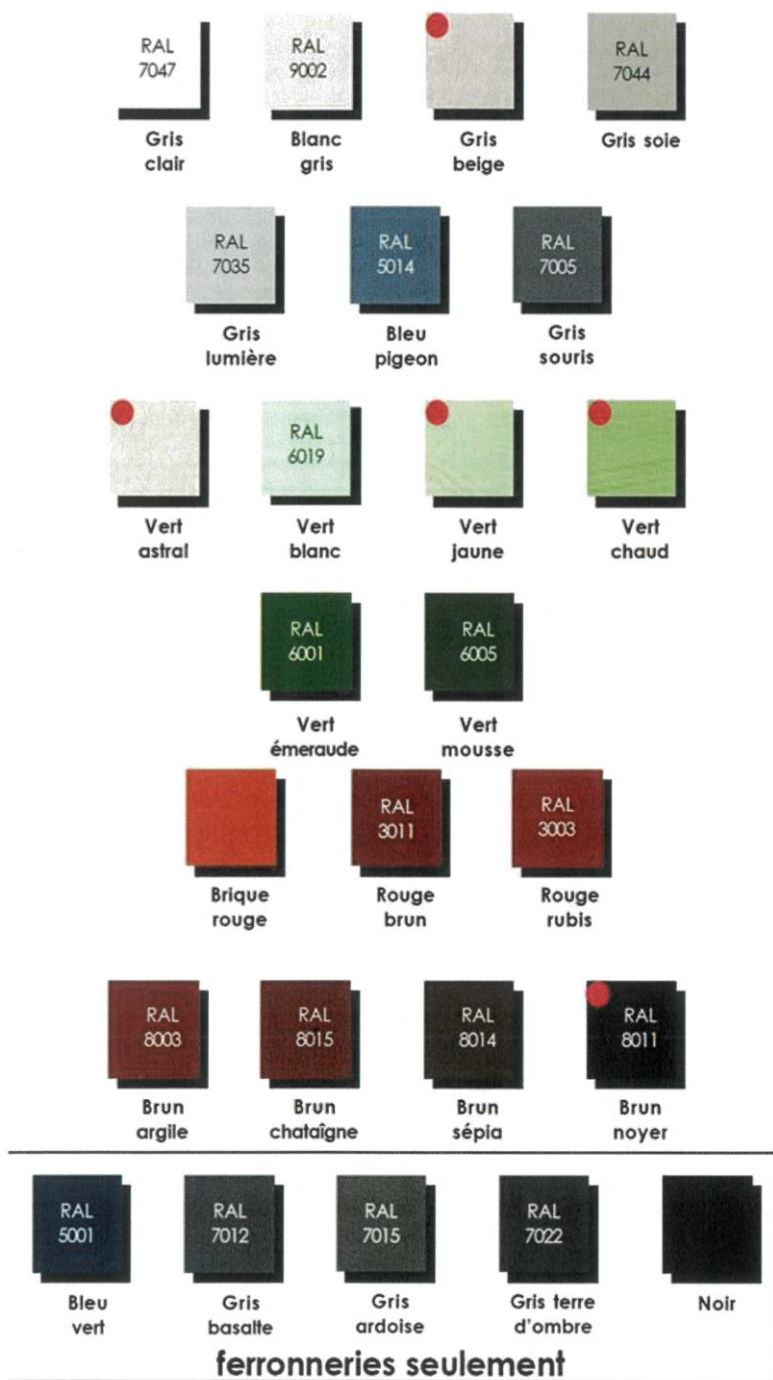
ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

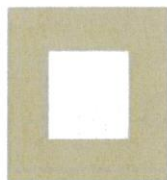


POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

La palette de couleurs est complétée des tons « anthracite » et « blanc » seulement pour les menuiseries.



QUELQUES HARMONIES POSSIBLES



Terre feutrée
et gris clair



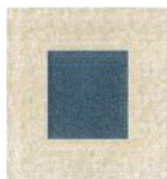
Blanc lumière
et vert blanc



Sable clair
et rouge rubis



Opale
et vert chaud



Pierre
et bleu pigeon



Jaune pollen
et blanc gris



Jaune pollen
et vert chaud

à éviter association de couleur
à connotation provençale

-O-OO-O-