



Département des Pyrénées-Atlantiques

Commune d'ARTIX

GÉOMÈTRE – EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

LOTISSEMENT DE L'AGLE

REGLEMENT

PREAMBULE

Les dispositions du présent règlement sont issues des prescriptions des zones **UB** du **Plan Local d'Urbanisme d'ARTIX**, et de dispositions particulières au programme. Elles sont applicables à tout projet de construction dans l'emprise du **LOTISSEMENT DE L'AGLE**.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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

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

- 1.1 Le lotissement est exclusivement destiné à la construction de maisons à usage d'habitation et d'annexes indépendantes (garages, abris de jardins...).
- 1.2 La densité de construction est fixée au maximum à un logement par lot.
- 1.3 Les caves et les sous-sols sont interdits.

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

Néant.

Article 3 Accès des lots

- 3.1** Les lots seront desservis par une voirie nouvelle, créée dans le cadre de ce programme d'aménagement. Elle assurera une liaison entre les voies existantes du lotissement LA TERMIERE et la Rue de PONDIX.
- 3.2** La position des accès aux lots est figurée à titre indicatif sur les plans joints au dossier de demande d'autorisation de permis d'aménager. Ils seront réalisés par l'aménageur. L'implantation du portail et des clôtures devra permettre le stationnement de deux véhicules hors des voies du lotissement.
- 3.3** Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès après réalisation des équipements prévus au programme des travaux, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et devra le mentionner pour autorisation dans la demande de permis de construire.

Article 4 Desserte des lots par les réseaux

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone et de télédistribution. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** L'aménageur réalisera un réseau collecteur d'eaux usées qui se raccordera sur ceux existants. Dans le cadre des travaux du lotissement, les lots seront desservis par ce réseau.
- 4.3** De même pour le traitement des eaux de ruissellement, elles seront recueillies par un collecteur mis en œuvre dans le cadre des travaux du lotissement, en vue de leur évacuation régulée vers l'exutoire existant à l'OUEST du lotissement LA TERMIERE.
Dans le cadre des travaux du lotissement, les lots seront desservis par ce réseau. Il est toutefois précisé que le réseau est conçu pour une surface imperméabilisée de **200 m²/lot**, y compris le parking de midi. Au-delà de cette surface, les acquéreurs des lots devront assurer sur leur lot une solution de rétention pour débit régulé dans le réseau collecteur.
Les propriétaires des lots auront toutefois la possibilité d'implanter sur les lots des systèmes de récupération des eaux de pluie au titre du recyclage de celles-ci (arrosage, utilisation domestique...).
- 4.4** Les dispositions en matière des réseaux d'assainissement sont explicitées dans le programme des travaux ci-après.
- 4.5** Les propriétaires des lots supporteront les servitudes de tréfonds de quelque réseau que ce soit, s'il en existe sur leur lot, que ces servitudes soient prévues au plan et programme des travaux joints au dossier, ou qu'elles soient rendues nécessaires lors de l'exécution desdits travaux.
Ces servitudes, si elles existent, seront mentionnées sur les plans de masse associés aux demandes de permis de construire et aux actes notariés.

Article 5 Caractéristiques des unités foncières

- 5.1 Il est créé dans le cadre de cette opération au maximum **26 lots** à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage à l'issue des travaux.

N° lot	Adresse postale	N° lot	Adresse postale
1	1, Rue de l'AGLE	14	1, Impasse de l'AGLE
2	3, Rue de l'AGLE	15	2, Impasse de l'AGLE
3	5, Rue de l'AGLE	16	3, Impasse de l'AGLE
4	7, Rue de l'AGLE	17	4, Impasse de l'AGLE
5	9, Rue de l'AGLE	18	2, Rue de l'AGLE
6	13, Rue de l'AGLE	19	4, Rue de l'AGLE
7	15, Rue de l'AGLE	20	6, Rue de l'AGLE
8	17, Rue de l'AGLE	21	8, Rue de l'AGLE
9	23, Rue de l'AGLE	22	10, Rue de l'AGLE
10	20, Rue de l'AGLE	23	12, Rue de l'AGLE
11	18, Rue de l'AGLE	24	21, Rue de l'AGLE
12	16, Rue de l'AGLE	25	19, Rue de l'AGLE
13	14, Rue de l'AGLE	26	11, Rue de l'AGLE

Plan joint en annexe

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles ou riveraines du lotissement et aux emprises publiques

- 6.1 Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
- 6.2 Une implantation différente peut être accordée :
- ✓ En cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
 - ✓ Pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.
- 6.3 L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots et avec les propriétés riveraines

- 7.1 Toute construction nouvelle doit être implantée :
- ✓ Soit d'une limite latérale à une autre ;
 - ✓ Soit sur une des limites latérales à condition qu'elle soit éloignée de l'autre limite d'une distance égale à sa hauteur et au minimum de 3 mètres ;
 - ✓ Soit à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2 L'implantation des annexes à l'exception des piscines n'est pas règlementée.
- 7.3 Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- 7.4 Dans le cadre d'une implantation en limite, la longueur de la façade sur la limite d'appui ne pourra pas excéder 12 mètres linéaires.

- 7.5 Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.
- 7.6 L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 Hauteur des constructions

10.1 Constructions Principales

Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 3 mètres.

Au-delà de 3 mètres des limites séparatives et en bordure des voies publiques et privées et des emprises publiques, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé

10.2 Annexes

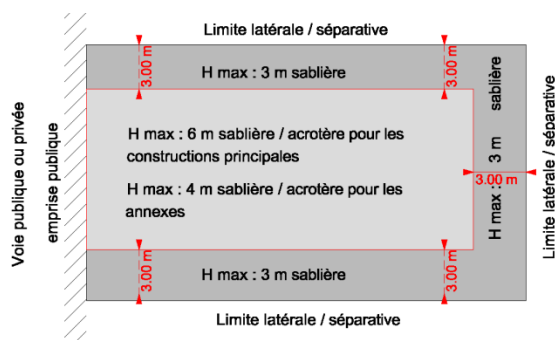
Entre 0 et 3 mètres des limites séparatives et arrières, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 3 mètres.

Au-delà de 3 mètres des limites séparatives et en bordure des voies publiques et privées et des emprises publiques, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres sous sablière ou à l'acrotère

- 10.3 En outre, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres.

- 10.4 La hauteur du niveau fini du rez de chaussée sera à minima 0.30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, elle ne pourra pas être inférieure à la cote **NGF 132.00m**.

- 10.5 Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.



Préambule

D'une manière générale, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la situation, la forme ou la dimensions des lots, ainsi que l'implantation, l'architecture, les 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.

11.1 Toitures**11.1.1 Pente**

Chaque volume de la toiture sera à 2 pans minimum.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60 % de leur emprise totale au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 30 degrés.

11.1.2 Couverture

Les matériaux de couverture doivent être de type ardoise, tuiles ou matériaux assimilés.

11.1.3 Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles. Les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal objet de l'extension peuvent cependant être conservées ou imposées. Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- ✓ Des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées et pour lesquelles une pente de toit inférieure est autorisée
- ✓ Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles la pente de toiture peut être inférieure à 30 degrés.

11.1.4 Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.**11.2 Façades**

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti environnant. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. La couleur des enduits des habitations doit être choisie dans la gamme des couleurs inscrites dans le nuancier du PLU disponible en mairie, et en vigueur au jour du dépôt du permis de construire. Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve que les façades soient enduites (teinte nuancier). L'emploi de bardage sur l'ensemble de la construction est interdit ; il pourra néanmoins être autorisé sur une partie, sous réserve de constituer un élément de l'ordonnancement des façades. L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit pour les constructions à usage d'habitation. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie ou positionnés sous le linteau ou que le coffre soit installé à l'intérieur du bâtiment et non visible depuis l'extérieur.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades totalement vitrées sont autorisées. Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent aux constructions nouvelles.

11.3 Les ouvrages techniques apparents

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

- ✓ Sauf conditions ou prescriptions techniques, les appareils de climatisation et les extracteurs doivent être installés en dehors des façades visibles depuis l'espace public (ni sur balcon ou en appui de fenêtre).
- ✓ Leur implantation devra minimiser le risque de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- ✓ En toitures en pentes, ils doivent être installés sans faire une saillie significative à ladite couverture.
- ✓ Les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.
- ✓ Dans les toits en terrasses, ils doivent être masqués par l'acrotère.
- ✓ L'intégration de panneaux solaires, doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

Les citernes

- ✓ Les citernes à gaz liquéfié, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Article 12 Stationnement

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer les dispositions prises pour gérer le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie, correspondant aux besoins du projet de construction.
- 12.2** Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.
- 12.3** Au-delà de 160 m² de surface de plancher, il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- 12.4** L'aménageur réalisera **23 places** de stationnement visiteurs dont une pour handicapés dans le cadre de ce programme, réparties le long des voies nouvelles.

Article 13 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 13.1** Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau. 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.

- 13.2** A ce titre, le coefficient BIOTOPE est fixé à 0.35 pour l'emprise globale du permis d'aménager. L'emprise du projet étant de **19 316 m²**, cela donne une surface globale de **6 761 m²** devant correspondre à un traitement non imperméabilisé ou éco-aménageable.
- 13.3** A titre informatif, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables des parties communes, représentent une emprise de **1 655 m²**. En partie privative, les surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables par lot, sont calculées de la manière suivante :

NUMERO DE LOT	SURFACE MINIMALE NON IMPERMEABILISEE OU ECO AMENAGEABLE
1	184 m²
2	184 m²
3	181 m²
4	167 m²
5	203 m²
6	237 m²
7	152 m²
8	181 m²
9	222 m²

NUMERO DE LOT	SURFACE MINIMALE NON IMPERMEABILISEE OU ECO AMENAGEABLE
10	179 m²
11	179 m²
12	177 m²
13	218 m²
14	215 m²
15	181 m²
16	185 m²
17	244 m²
18	213 m²

NUMERO DE LOT	SURFACE MINIMALE NON IMPERMEABILISEE OU ECO AMENAGEABLE
19	184 m²
20	196 m²
21	200 m²
22	217 m²
23	219 m²
24	232 m²
25	198 m²
26	203 m²

Nous obtenons ainsi un total de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables de **6 806 m²**, supérieur au minima imposé dans le PLU.

Article 14 Clôtures

Préambule

Dans l'hypothèse de la construction de clôtures, tant en bordure de l'espace commun qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement architectural immédiat du bâti existant.

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 au fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- 14.1** Elles peuvent être de type :

Clôture opaque

- ✓ d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.60 m le long des voies et emprises publiques et privées.
- ✓ d'une hauteur maximale d'1.60 m pour les limites avec le voisinage.
- ✓ Les chapeaux en tuiles sont autorisés.

Clôture semi-opaque

- ✓ constituée d'un pan plein d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur noir, gris, blanc, vert ou brun ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m.

Clôtures transparentes

- ✓ composées d'un grillage de teinte noir, gris, blanc, vert ou brun éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 20 cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 m.

L'aspect « galets » ou « enduit traditionnel » est privilégié pour la construction des murs. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les 2 faces de la clôture.

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 (clôtures PVC),
- ✓ Les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

14.2 Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies vives. Dans le cas de l'implantation d'une haie vive, celle-ci devra être implantée à 0.50 m minimum de la limite. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2.00 m.

Les haies devront être constituées à base d'essences locales variées offrant des couleurs et floraisons différentes.

14.3 Le traitement des clôtures devra être détaillé dans les dossiers de permis de construire afin de pouvoir pleinement apprécier l'insertion des projets de constructions.

Dans le cadre de la construction d'une clôture ultérieurement, celle-ci fera l'objet d'une demande de déclaration préalable.

Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

15.1 Il pourra être construit dans ce programme, une surface de plancher globale de **4 680 m²**.

15.2 Cette dernière sera répartie de façon homogène sur la base de **180 m²** de surface de plancher par lot.

Fait à BIZANOS, le 26 janvier 2022



Monsieur Olivier BARROT
Représentant la SGE FONCIERE AMENAGEMENT,
le Maître d'ouvrage

Michel BOUQUET
Le Maître d'œuvre