

Philippe OSANZ
Géomètre-Expert D.P.L.G.
N° OGE : 4578A
28, Avenue Vignancour
64000 PAU
Téléphone : 05.59.32.16.14
E-mail : geometre@osanz.fr

Commune de SAINT-JAMMES

-0-

Lotissement de « LA PATTE D'OIE »

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 Règlement National d'Urbanisme

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Le terrain à lotir sera desservi, depuis la Route Départementale N° 43, par une voie créée à l'intérieur du lotissement.

Cette voie, qui desservira tous les lots, aura un sens de circulation unique avec une sortie également sur la Route Départementale N° 43.

Les accès aux lots sont mentionnés à titre indicatif. Ils pourront être déplacés tout le long de la façade de la voie intérieure, à condition toutefois d'obtenir l'accord du lotisseur et de la Commune avant le dépôt du dossier de Permis de Construire.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux de viabilité seront enterrés.

Chaque lot disposera :

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

ASSAINISSEMENT « EAUX USEES »

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, le traitement et l'évacuation des « Eaux Usées » des futures constructions seront réalisés par un dispositif de type non collectif comprenant des tranchées d'épandage.

Cet assainissement devra être mis en place conformément aux prescriptions préconisées dans les rapports établis par le Bureau d'Etudes spécialisé GEOCONTROLE annexés au présent dossier.

ASSAINISSEMENT « EAUX PLUVIALES »

Les « Eaux Pluviales » des lots et les eaux de ruissellement de la voie seront collectées par des réseaux qui seront construits sous la voie du lotissement.

Ces collecteurs se déverseront dans une noue paysagère de rétention de 220 m³ qui sera aménagée en partie basse à l'angle Sud-Ouest du lotissement pour permettre l'écoulement et le stockage de l'eau à l'air libre.

Les « Eaux Pluviales » stockées dans cette noue se déverseront ensuite dans le fossé existant sur le terrain loti au droit de la propriété BOUYSSOU / DESBLEDS.

Ce rejet des « Eaux Pluviales » fera l'objet d'un dépôt en Préfecture d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Ces ouvrages ont été dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du lotissement n'aggrave pas la situation existante.

Les éléments qui ont été pris en compte sont les suivants :

- sols imperméabilisés : voie, parkings, ainsi que les aires imperméabilisées des lots (250 m² par lot)
- période de retour de 20 ans
- débit de fuite maximal à la parcelle de 3l/s/ha

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les marges de reculement prévues au Plan de composition d'ensemble devront être respectées, à savoir 3 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale N° 43 et 5 mètres par rapport à la Route Départementale N° 943.

Seuls les agencements de jardins d'agrément pourront être réalisés dans ces marges.

Au droit de la voie intérieure du lotissement, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas d'espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Il est précisé qu'une zone non-aedificandi de 3 mètres sera à respecter au droit de la limite Ouest du lot 12 de par la présence d'un réseau d'assainissement « Eaux Pluviales ».

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

ARTICLE 11 – PROTECTION DES PAYSAGES & ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Toiture et couvertures

Toiture :

Les toitures en pente devront représenter au moins 70% de l'ensemble de la couverture.

Les toitures en pente seront pour les constructions à usage d'habitation et les annexes au minimum de 60%.

Toutefois :

- les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale soit à un élément de liaison,
- les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction,
- les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.

Couverture :

Les toitures des constructions seront soit de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle, noir, brun et rouge vieilli.

Toutefois, les toitures des annexes attenantes ou des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teintes identiques au bâtiment principal.

Les toits terrasse seront admis :

- dans la limite de R + 1 et de 30 % de l'emprise au sol de la construction,
- à condition qu'ils correspondent soit à une approche environnementale, soit à un élément de liaison de l'existant,

Ils pourront être végétalisés.

Parements

Les tons vifs : verts, bleus, jaune, rouge ou rose ne sont pas autorisés pour les élévations.

Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long de la voie intérieure et des chemins piétonniers

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif de type grillage, lisse, ... le tout d'une hauteur totale de 1,50 mètre.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites en bordure de voie publique.

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.

Clôtures implantées en limite séparative

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 mètre surmonté d'un dispositif de type grillage, lisse, ... la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 mètre
- soit d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre

Ces clôtures seront doublées d'une haie végétale composée d'essences locales en respectant bien entendu la charte paysagère et de qualité urbaine établie en Janvier 2014 par la Communauté de Communes.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors de la voie ouverte à la circulation publique.

Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Il sera nécessaire de prévoir deux places par logement.

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, quatorze parkings-visiteurs (dont un « PMR ») seront aménagés à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Dans la partie centrale du lotissement, l'accotement de la voie sera engazonné et planté suivant les desiderata des Services Techniques Municipaux.

Les abords immédiats de la noue de rétention des « Eaux Pluviales » seront végétalisés.

Les arbres existants dans les lots 1 et 11 situés au droit de la Route de Garlin devront être conservés hormis s'il est prouvé par une entreprise spécialisée que leur état général présente un danger.

SECTION III

ARTICLE 14 – SERVITUDES

Le lot 12 sera grevé, le long de sa limite Ouest, d'une servitude de passage en tréfonds d'un réseau d'assainissement « Eaux Pluviales ».

Cette servitude implique pour le propriétaire du fonds servant l'obligation de laisser libre passage aux techniciens et engins mécaniques chargés de l'entretien, des réparations et de la réfection éventuelle de l'ouvrage sous la seule condition que les lieux soient remis, après travaux, en leur état initial.

Une zone non-aedificandi de 3 mètres sera en conséquence à respecter.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE

La surface maximale de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement sera de 3.250 m² à concurrence de 250 m² par lot.

-O-OO-O-