

Philippe OSANZ

-0-

Géomètre-Expert D.P.L.G.

28, Avenue Vignancour.

64000 PAU

Téléphone : 05.59.32.16.14

E-Mail: geometre@osanz.fr

Commune de NARCASTET

-0-

Lotissement « L'ENSOLEILLADE »

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 actuellement en vigueur sur le territoire de la Commune de NARCASTET 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement mentionnées au plan de composition devront être respectées, à savoir 5 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale N° 37 et 4 mètres par rapport à la Route du Moulin et la voie intérieure du lotissement.

ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un recul correspondant au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, sera observé au minimum sur l'une ou l'autre des limites séparatives pour préserver un accès depuis la voie publique.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines.

ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 7 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture.

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 de la plaine de Nay.

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat, de ton clair. Les finissages d'enduits seront talochés à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés et pourront s'inspirer du nuancier proposé par le Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement des Pyrénées Atlantiques.

Ouvertures dans les murs : Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits ; ils seront posés dans le sens de la pente et axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

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) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

Les extracteurs de ventilation mécanique contrôlée doivent être occultés des vues qui s'offrent depuis les voies publiques adjacentes, sauf exception après accord du pouvoir exécutif. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

Clôtures

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative, seules pourront être autorisés les murs maçonnés, les brises vues et les panneaux de bois d'une hauteur de 1,50 m maximum et de 2 m maximum si ils sont rehaussés par un grillage, les clôtures en grillage ou treillage métallique réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire et les haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire. Dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. L'aspect panneaux de bois plein ou matériaux tressés et l'aspect métal naturel ou brillant sont interdits. L'emploi à nu de matériau nécessitant d'être enduit est interdit. Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

Retrait de portail : pour des raisons de sécurité, celui-ci sera implanté à 5 mètres minimum de l'alignement de la rue. Les parties biaises seront soit de même nature que le mur, soit de même nature que le portail (métal, bois aluminium, PVC).

En bordure de l'espace libre situé au droit du canal des Moulins, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.

ARTICLE 8 – 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 deux places par logement.

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

Afin de faciliter le stationnement des véhicules hors circulation, les portails des entrées des lots seront aménagés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (parkings de midi).

En outre, deux parkings visiteurs, dont un PMR, seront aménagés à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 9 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts respectivement situés le long du canal des Moulins côté Est d'une largeur de 6 mètres et à l'intérieur du lotissement au droit des parkings visiteurs seront engazonnés et éventuellement plantés suivant les desiderata de la Commune.

Il est d'ores et déjà précisé que les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme
- Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela
- Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du Portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

ARTICLE 10 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être à basse consommation d'énergie ou être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque).

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.

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 loti sera desservi depuis la Route du Moulin par une voie créée à l'intérieur du lotissement, dénommée Rue des Champs.

Tous les lots accèderont par cette voie hormis les lots 8 et 9 qui disposeront d'accès directs contigus sur la Route du Moulin.

A son extrémité, une aire de retournement sera aménagée, suffisamment dimensionnée de manière à permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier, à l'extrémité de la voie du lotissement, une réserve pour voirie future est prévue de manière à permettre la desserte ultérieure des terrains situés à l'Est.

La position de cette voie et l'aménagement projeté sont conformes aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier annexé au Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de NARCASTET.

Les accès aux lots sont mentionnés à titre indicatif.

Ils pourront être déplacés tout le long de la façade de la voie intérieure et de la Route du Moulin sous réserve toutefois d'obtenir impérativement au préalable l'accord écrit du lotisseur et de la Commune.

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 télécommunications.

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 dans l'Impasse Les Floralties.

Ce poteau est situé à 230 mètres de la future construction la plus éloignée.

12.2 ASSAINISSEMENT « EAUX USEES »

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'assainissement « Eaux Usées ».

12.3 ASSAINISSEMENT « EAUX PLUVIALES »

La collecte des eaux de ruissellement de la voie sera réalisée par des grilles-avaloir sous caniveau raccordées par des buses Ø 200 à un collecteur qui permettra d'assurer du stockage et de l'infiltration.

Les « Eaux Pluviales » des lots seront traitées par des stockages horizontaux filtrants mis en place par les acquéreurs dont les caractéristiques exactes (diamètre et profondeur) ont été définies d'après une étude hydrogéologique, annexée au présent dossier, réalisée par le Bureau d'Etudes spécialisé BEIG.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain.

SECTION IV

ARTICLE 13 – SUPERFICIE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

La superficie de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement sera de 2.500 m² à concurrence de 250 m² par lot.

-O-OO-O-