
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Conforme à l'article R.431-8 du code l'urbanisme

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

A - CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT -

Le présent lotissement a pour objet la création de 18 lots destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ou bureau avec ou sans annexes.

Le terrain cadastré section B n°484 et 1461 commune de PAMPELONNE est actuellement la propriété de la commune.

La surface du terrain à lotir est d'environ 15600 m2.

B - SERVITUDES GENERALES GREVANT LES LOTS -

Sans objet.

C- DESTINATION DU LOTISSEMENT -

Les lots sont destinés à recevoir individuellement une construction à usage d'habitation ou bureau avec ou sans annexes.

D - MODIFICATION DU LOTISSEMENT -

Aucune modification du lotissement ne pourra intervenir si elle n'est pas introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Aucune modification ne pourra être autorisée :

-si elle remet en cause la tenue ou l'ordonnancement du lotissement.

-si elle ne respecte pas les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune de PAMPELONNE.

E - URBANISME -

Le lotissement est régi par la carte communale en vigueur de la commune de PAMPELONNE.

TITRE II NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS -

Sont interdits toute création ou utilisation du sol non liées à la construction à usage d'habitation et de bureaux.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS -

Sont admis les seules constructions à usage d'habitation et de bureaux.

TITRE III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE -

L'accès au lotissement se fera depuis le chemin du Pesquiès de Cazor et la sortie par le chemin donnant sur l'allée des fossés.

Un seul accès par parcelle est autorisé, l'implantation de l'accès doit respecter le plan du lotissement. Sur demande écrite et après accord du lotisseur, l'implantation de l'accès pourra être modifiée au frais de l'acquéreur.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Le réseau à l'intérieur des parcelles sera obligatoirement séparatif et sera adapté à la profondeur de l'exutoire.

4-1 - Eau potable

Les constructions seront obligatoirement branchées sur le réseau de distribution de la commune de PAMPELONNE au branchement prévu à cet effet au droit des parcelles.

4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif prévu à cet effet au droit des parcelles.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales de chaque lot provenant des toitures, des jardins et des surfaces imperméabilisées (parking, terrasses, accès ...) seront recueillies dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées à :

- Minimum 2 mètres de la limite de propriété par rapport aux voies publiques.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions seront implantées soit en stricte limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT -

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

L'emprise au sol totale des bâtiments existants ou projetés ne pourra excéder 60% de la superficie du lot.

Article 10 - Hauteur maximum

La hauteur maximale à l'égout est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La Hauteur ne devra pas dépasser R+1.

Article 11 - Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie photovoltaïques et/ou thermique doit être intégrée aux toitures des constructions.

Article 12 - Aspects extérieurs

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, antennes, paraboles, et dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable doivent être intégrés de sorte à ne pas atteindre à l'aspect visuel

12-1 - FAÇADES - COULEURS - MATERIAUX

Les différents murs des bâtiments ou d'un ensemble de bâtiment, aveugles ou non, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (brique, parpaing, béton,...) est interdit. Les matériaux bruts non conçu pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions, menuiseries, volets doivent être choisis pour leur similitude d'aspect conformément au nuancier de la charte architecturale de Pampelonne.

Les matériaux naturels sont recommandés , notamment la brique enduite, le bois et les matériaux se rapprochant des teintes du nuancier de la charte architecturale de Pampelonne.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions existantes.

12-2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en matériau de couleur sombre dans des nuances d'ardoises et de lauzes.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Pour les toitures situées en limite séparative, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle de la construction.

12-3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies publiques :

Elle sera d'une hauteur de 1,50 mètre, constituée d'une grille souple.

Les clôtures endommagées lors de la construction, seront refaites au frais de l'acquéreur.

- Clôtures sur limites séparatives entre les lots :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Elles doivent être constituées :

▣ soit par une haie vive d'essence locale plantée à une distance minimale comprise entre 0,5 et 2 mètres, suivant la hauteur maximale de la future plantation, par rapport à la limite séparative et doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement, d'une hauteur limité à 30 cm pour le mur de soubassement.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules sont interdit sur la voie publique.

Les parkings extérieurs sont réservés aux visiteurs.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.