



Département des Pyrénées-Atlantiques

Commune d'ARESSY

**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



# LOTISSEMENT « LES ANTHEMIS 2 »

## REGLEMENT

### PREAMBULE

Les dispositions du présent règlement sont issues des prescriptions de la zone **1AUa** du Plan Local d'Urbanisme d'**ARESSY**, et de dispositions particulières au programme. Elles sont applicables à tout projet de construction dans l'emprise du **LOTISSEMENT « LES ANTHEMIS 2 »**.

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 principalement destiné à la construction de maisons à usage d'habitation et d'annexes indépendantes (garages, abris de jardins...).
- 1.2 Sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeurs, dépôt extérieurs...) pour le voisinage. De même l'activité professionnelle devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.3 Après accord de l'aménageur et analyse des projets de construction, certains lots pourront accueillir 2 logements.

### 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. Cette voirie permettra l'accès au Chemin LA CAMPAGNE, par l'emprise de la voirie déjà réalisée dans la première phase de l'aménagement global de la zone.
- 3.2 Les accès aux lots sont figurés à titre indicatif sur les plans joints au dossier de demande d'autorisation de permis d'aménager. Ils seront décaissés et empierrés par l'aménageur, le traitement final sera laissé à la charge des acquéreurs.
- 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 dans la demande d'autorisation de permis de construire.

### Article 4      Desserte 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 collecteur d'eaux usées qui se raccordera aux réseaux existants sous les parcelles riveraines et la Rue MATAHOT. Dans le cadre des travaux du programme, les lots seront desservis par ce collecteur.
- 4.3 Le lotissement sera desservi par un collecteur d'eaux pluviales qui drainera les eaux de ruissellement issues des parties communes et privatives vers le LAGOIN, exutoire naturel. L'étude de ce collecteur est détaillée dans la note de présentation.  
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 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 initialement dans le cadre de cette opération **29 lots** à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage réalisé à l'issue des travaux.
- 5.2 Suivant le nombre de logements créés en adéquation avec l'alinéa 1.3 du présent règlement, des lots pourront être subdivisés en deux, ce qui pourra porter le nombre maximal de lots à **34**.
- 5.3 Afin de faciliter les démarches des acquéreurs, il est joint ci-après les correspondances entre les numéros de lots et les adresses postales, ainsi qu'un plan en fin du règlement.

| N° DES LOTS | ADRESSES                  |
|-------------|---------------------------|
| 1           | 36, Rue des Anthémis      |
| 2           | 34, Rue des Anthémis      |
| 3           | 32, Rue des Anthémis      |
| 4           | 30, Rue des Anthémis      |
| 5           | 28, Rue des Anthémis      |
| 6           | 26, Rue des Anthémis      |
| 7           | 24, Rue des Anthémis      |
| 8           | 22, Rue des Anthémis      |
| 9           | 13, Rue des Anthémis      |
| 10          | 25, Rue des Anthémis      |
| 11          | 20, Allée des Marguerites |
| 12          | 16, Allée des Marguerites |
| 13          | 14, Allée des Marguerites |
| 14          | 12, Allée des Marguerites |
| 15          | 15, Allée des Marguerites |
| 16          | 17, Allée des Marguerites |
| 17          | 19, Allée des Marguerites |
| 18          | 21, Allée des Marguerites |
| 19          | 23, Allée des Marguerites |
| 20          | 1, Allée des Pâquerettes  |
| 21          | 3, Allée des Pâquerettes  |
| 22          | 5, Allée des Pâquerettes  |
| 23          | 6, Allée des Pâquerettes  |
| 24          | 4, Allée des Pâquerettes  |
| 25          | 2, Allée des Pâquerettes  |
| 26          | 27, Rue des Anthémis      |
| 27          | 29, Rue des Anthémis      |
| 28          | 31, Rue des Anthémis      |
| 29          | 33, Rue des Anthémis      |

**Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles du lotissement et espaces communs**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en retrait des limites des voies et espaces communs.

**Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots et propriétés riveraines**

- 7.1 Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres.
- 7.2 En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points divisée par 2 ( $L = H / 2$ ).
- 7.3 Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les murs pignon implantés en limite.

- 7.4** Dans le cadre d'une implantation en limite séparative, la longueur de la façade sur la limite ne pourra pas excéder un tiers de la longueur totale de la limite d'appui.

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

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.

## **Article 9      Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 50 % de la surface du lot.

## **Article 10      Hauteur des constructions**

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris sur l'emprise de la construction.
- 10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage des toitures en pentes, et 7.50 m à l'acrotère des toitures terrasse.
- 10.3** Les sous-sols sont interdits.

## **Article 11      Protection des paysages et aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

### **11.1 Toitures :**

La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60%, le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes.
- les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple), soit à un élément de liaison.

Le zinc, le cuivre, l'aluminium et le bac acier pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

En matière d'utilisation de l'énergie solaire, les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) installés sur des toitures pentues devront de préférence être intégrés à la couverture. En cas d'implantation en saillie de celle-ci, le décalage ne devra pas excéder 10 cm. Dans le cadre d'une implantation en toit terrasse, ils devront être masqués par l'acrotère qui serait vue sous un angle de 60° du niveau du sol au point de tangence de l'acrotère.

Des dispositifs différents (marquises, pergolas...) peuvent être autorisés à la condition d'une intégration harmonieuse au corps de la construction.

Des dispositions différentes des alinéas précédents peuvent être acceptées si ces règles ne sont pas applicables :

- pour des considérations techniques et architecturales dûment justifiées,
- pour la restauration de bâtiments dans le volume existant.

Pour les constructions à usage d'activités comme évoqué à l'alinéa 1.2 du présent règlement, les toitures seront au minimum à deux pentes. Les autres prescriptions sont inchangées.

## 11.2 Murs des constructions

Les murs de façades :

- Les murs maçonnés doivent être revêtus d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint ...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Préalablement au dépôt des permis de construire et afin de satisfaire au souci d'intégration paysagère et architecturale, le constructeur se renseignera en Mairie sur le nuancier des tons traditionnels utilisables pour le traitement des façades.

## Article 12 Stationnement

**12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot et le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie. En plus du garage s'il existe, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au minimum par logement dans le lot.

**12.2** L'aménageur réalisera **20 places** de stationnement visiteurs dans le cadre de ce programme réparties le long des voies nouvelles A et B.

## Article 13 Espaces libres

**13.1** Dans le cadre de ce programme et pour se conformer aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, il sera réalisé des espaces verts communs tel que figuré sur le plan d'ensemble joint à la note de présentation et explicité dans celle-ci.

**13.2** Le traitement mixte de l'accotement des voies nouvelles assurera la végétalisation linéaire du projet. Les dispositions sont détaillées dans le programme des travaux.

## Article 14 Clôtures

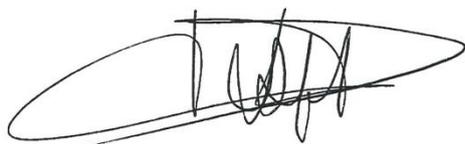
- 14.1** L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la sécurité publique.
- 14.2** Les clôtures en limite des voies nouvelles seront des murs maçonnés d'épaisseur minimale 0.15 m. Ils seront de hauteur comprise entre 1.00 m et 1.40 m afin de créer une homogénéité des limites des lots. Ils pourront être surmontés de lices (bois, alu, PVC) ou de grillage, sans excéder une hauteur globale de 1.80 m La hauteur sera mesurée à partie du niveau fini de la voie. Ils devront être enduits.
- 14.3** Les limites séparatives entre parties privées seront soit en nature de murs maçonnés de caractéristiques identiques à celles de l'alinéa 14.2, soit en nature de murette basse de hauteur 0.20 mètre surmontée de poteaux métalliques ou béton scellés et grillage rigide ou souple. Le tout ne devant pas dépasser une hauteur globale de 1.80 mètre. Les hauteurs seront prises à compter du niveau du terrain naturel.
- 14.4** Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies végétales. Dans le cas de l'implantation d'une haie végétale, 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 d'essences variées offrant des couleurs et floraisons différentes.

## Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

- 15.1** Il pourra être construit dans ce programme, une surface de plancher globale de **4 995 m<sup>2</sup>**.
- 15.2** Des attestations mentionnant la Surface de Plancher (SP) de chaque lot seront fournies par l'aménageur. Ces attestations seront délivrées pour la vente des terrains et jointes aux demandes de permis de construire.

**Fait à BIZANOS, le 22 décembre 2017**

**SAS TERRAINS A BATIR 64**



**Le Maître d'ouvrage**



**Le Maître d'œuvre**