

COMMUNE DE NASSIET
LOTISSEMENT
“ LES HAUTS DE DEYTEILLES ”
REGLEMENT

CARACTERE DU LOTISSEMENT

Le Lotissement est destiné à la construction de maisons d'habitation en ordre discontinu. Il est soumis au respect des règles et prescriptions du règlement national d'urbanisme complétées par le présent Règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations au sol décrites ci-dessous :

- 1) - Les constructions à usage d' habitations individuelles et leurs annexes.
Il pourra être édifiés deux logements par pavillon à condition qu' ils soient intégrés dans un seul et unique volume.
- 2) - Les constructions à usage de Bureaux et de Services.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l' Art. 1 ci-dessus.
- les constructions jumelées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- les caractéristiques des accès et de la voirie permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

- les accès et la voirie sont aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

- les accès des lots sont obligatoires aux endroits aménagés par le lotisseur.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

Toute construction doit être raccordée par gravité aux émissaire mis en place par le lotisseur.

Les réseaux sont enterrés. Les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées pour le raccordement des constructions.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le superficie des lots varie de 810 m² env. à 1530 m² env.

Les cotes et superficies des lots sont approximatives. Elles seront déterminées exactement après bornage et mesurage des lots.

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

Comme mentionné sur le Plan Règlementaire, une zone de reculement de 3 m ou 5 m en bordure de la voie intérieure du Lotissement et de 12m de l'axe de la RD 15 devra être respectée pour l'implantation des constructions.

Des espaces d'agrément et espaces verts privatifs sont imposés dans ces zones, comme indiqué sur le plan règlementaire.

L'aménagement de ces espaces privatifs doit participer à prolonger et compléter la composition envisagée par le concepteur de l'espace public, dans le but de contribuer à la qualité de vie du quartier, par l'implication directe et volontaire des propriétaires et occupants des pavillons, sans pour autant obliger la collectivité publique, futur gestionnaire des espaces communs, à assurer cette fonction.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées soit :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux ne pouvant être inférieure à 3 m .

- sur la limite de propriété, à condition que la hauteur totale des constructions n' excède pas 3.50 m sur cette limite et qu' aucune saillie de construction ne déborde au-delà de cette limite.

Les lots 10, 11, 14 et 15 sont grevés d' une servitude de passage des réseaux E.U. ou E.P. en bordure des limites des lots. En conséquence, une zone non aedificandi de trois mètres de large est imposée le long de ces limites.

A l' intérieur de ces zones non aedificandi toute construction de quelque nature que ce soit ne sera pas autorisée.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi- somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder deux niveaux superposés

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s' insérer dans la structure existante et s' harmoniser avec l'

environnement architectural et paysager.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 mètre.

- Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors de la chaussée et des placettes de retournement.

A cet effet, chaque constructeur devra prévoir, au minimum, deux emplacements de stationnement par logement, hors garage couvert, à l'intérieur de sa parcelle et respecter, de plus s' il y a lieu, les normes relatives aux stationnement des véhicules édictées par la réglementation de la Commune.

Les entrées des lots sont aménagées par la commune et permettent le stationnement de deux véhicules devant chaque entrée.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, en dehors de la chaussée et des places de stationnement, sont aménagés en espaces verts engazonnés et plantés de haies variées et libres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est attribué 130 m² de surface de plancher par lot.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COS

SANS OBJET

Fait le 27 JUILLET 2007
Modifié le 29 AOUT 2007
Modifié le 27 JANVIER 2010
Modifié le 11 SEPTEMBRE 2019
C. VIGNASSE Géomètre Expert
64300 ORTHEZ