

**DEPARTEMENT
DES PYRENEES-ATLANTIQUES (64)**

COMMUNE DE MOUMOUR

« LOTISSEMENT EDELWEISS 2 »

- REGLEMENT -

Pièce PA10



GÉOMÈTRE-EXPERT

AGENCE PAU
3 rue des Tiredous
64000 PAU
Tél. 05 59 32 29 75
pau@agence-terra.fr

AGENCE NAY
2 place de la fontaine
d'Argent 64800 NAY
Tél. 05 59 61 06 58
nay@agence-terra.fr

AGENCE BIZANOS
33B rue G. Clemenceau
64320 BIZANOS
Tél. 05 59 27 53 60
bizanos@agence-terra.fr

AGENCE OLORON SAINTE-MARIE
17 rue Alfred de Vigny
64400 OLORON SAINTE-MARIE
Tél. 05 59 36 00 16
oloron@agence-terra.fr

OBJET DU RÈGLEMENT - DOCUMENTS D'URBANISME

- 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 principal d'habitation.
- Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agit d'une première vente ou location, de revente ou de location successive.
- La commune de Moumour est réglementée par la **carte communale** approuvée par le conseil municipal en date de septembre 2004.
- La commune de Moumour est pourvue d'un Plan de Prévention des Risques Naturels inondations, approuvé par arrêté préfectoral le 1 Février 2018.
- Le terrain est situé en zone **aléa faible** pour le risque **retrait-gonflement des argiles**.
- Le lotissement se situe en zone **constructible**.
- Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010- 1254 et 2010-1255, la commune est située en zone de sismicité moyenne dite zone 4.
- Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont celles du présent règlement.

ARTICLE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et d'utilisations du sol interdites sont les suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole
- Les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers
- Les campings, le stationnement de caravanes
- Les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes
- Les aires d'exposition ou de vente de caravanes
- Les dépôts de véhicules à l'air libre (neufs, d'occasion ou hors d'usage)
- Les dépôts de matériaux à l'air libre
- Les points de distribution de carburant, stations-services et ateliers garages
- Les décharges publiques et dépôts d'ordures ménagères
- Les carrières
- Les parcs d'attractions,
- Et les établissements nuisant et installations classées

ARTICLE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le lotissement est principalement réservé à l'habitat individuel, avec un maximum de 13 lots.

Dans le présent lotissement, sont autorisées :

- **Les constructions à usage d'habitation,**
- **Les annexes aux constructions précitées** (locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci : garage, carport, abri de jardin, local piscine, etc.). **Le garage et/ou l'abri auto couvert seront obligatoirement accolés ou intégrés au volume de la construction principale.**

Article 3 : Accès et voirie

Accès aux lots

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Sauf impossibilité technique, il est recommandé d'implanter le portail d'accès en retrait de 5 m de l'alignement afin de permettre la création d'un « parking de midi » qui sera réalisé à sa charge par l'acquéreur. Ces zones d'accès sont inconstructibles, à l'exception des constructions légères de type *carports*.

La position des accès est donnée à titre indicatif sur les plans joints au dossier. Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès, il devra le réaliser à ses frais, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées.

Voirie :

Dans le cadre de ce projet, il est créé deux voies :

Voie A : Elle permet la desserte des lots 6 à 9 et se raccorde à la voie existante rue Les Edelweiss.

Voie B : Elle permet la desserte des lots 1 à 5 depuis le Chemin Rural dit de Héarot. Cette voie constitue une sur largeur du chemin rural permettant le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article 4 : Dessertes par les réseaux

ÉLECTRICITÉ

Le lotissement sera alimenté par câble souterrain à partir du réseau existant. Le point de raccordement sera déterminé par ENEDIS. Les branchements seront réalisés sur chaque lot dans un coffret dont le type sera déterminé par ENEDIS.

ÉCLAIRAGE PUBLIC

Des candélabres, conforme aux exigences de la commune, seront mis en place pour l'éclairage de la voie de desserte du lotissement.

EAU POTABLE

Une canalisation AEP Ø110 est présente dans l'emprise du projet traversant les lots 5 à 7 comme mentionné sur le plan de composition. Cette canalisation a été positionnée d'après les sondages effectués par le Syndicat AEP du Vert le 19/07/2024.

Une servitude de passage et de tréfonds grevant les lots 5 à 7 est à créer par acte notariée pour le passage et l'entretien de cette canalisation AEP Ø 110 existante.

Cette servitude non plantandi et non aedificandi a une emprise de 2.00 m de part et d'autre de la canalisation AEP.

RÉSEAU TÉLÉCOM

Le lotissement sera équipé en gaines et chambres Télécom pour permettre la desserte des lots par câble souterrain. Le point de raccordement sera en aérien sur le poteau situé à l'entrée du projet.

GAZ

Le lotissement ne sera pas alimenté en gaz.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

La défense incendie du lotissement sera assurée par deux poteaux incendie existant comme indiqué sur l'annexe jointe.

Le gabarit des voies respectent les prescriptions du SDIS64 (pente <15%, rayon intérieur > ou = à 11m et largeur de voie > 3m).

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

L'assainissement prévu sur ce lotissement est de type séparatif. Les eaux usées seront dirigées vers le collecteur existant en PVC CR16 Ø 200 situé entre la rue des Edelweiss et le Chemin rural de Héarot. (cf. pièce PA 8-1 Plan des travaux).

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La filière de gestion des eaux pluviales du lotissement sera réalisée conformément aux prescriptions décrites dans le Dossier Loi sur l'Eau établi par le cabinet CETRA, annexé au présent dossier.

Les eaux pluviales de ruissellement des espaces communs (emprise des voies, parkings et trottoir) seront collectées par des grilles et/ou caniveaux grilles, équipés de décanteurs avant d'être raccordés par des canalisations PVC Ø 250 aux puisards.

Le dimensionnement est basé sur une période de retour de pluie de 30 ans.

Les caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en place pour ce lotissement sont précisées dans le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, élaboré en parallèle du Permis d'Aménager.

Les ouvrages d'infiltration sont donnés par le bureau d'études CETRA dans le cadre du DLE.

En ce qui concerne la voie nouvelle A, il sera mis en œuvre :

- 1 puits d'infiltration à 2.50 m situé en bout de voirie entre les lots 6 et 9 avec regard de décantation en entrée, buse béton Ø 1000 mm.
- 3 puits d'infiltration à 2.00 m interconnectés entre eux par trop-plein avec regard de décantation en entrée, buse béton Ø 1000 mm, répartis en entrée de voirie entre les lots 9 et 8 et ceux détachés en DP.

En ce qui concerne la voie nouvelle B, il sera mis en œuvre :

- 4 puisards à 2.00 m, buse Ø 1000 mm, interconnectés entre eux 2 par 2.

Chaque puits d'infiltration aura une profondeur variant de 2.00 m à 2.50 m et sera constitué de buses béton perforées de 1000 mm de diamètre et un annulaire de 0.75m autour avec matériaux drainant à 30% de vide. Ainsi, chaque puisard permettra de collecter et traiter 550 m² de surface imperméabilisée pour la voie A et 230 m² de surface imperméabilisée pour la voie B.

Ces éléments sont figurés sur le plan des travaux joint (cf. pièce PA 8-1 Plan des travaux).

Les eaux pluviales des lots seront infiltrées également sur les parcelles privatives.

Il sera donc demandé aux propriétaires de prévoir à leur charge, la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales par infiltration. Chaque système permettra de collecter et traiter 250 m² de surface imperméabilisée. **Ces systèmes seront adaptés en fonction de la surface réelle imperméabilisée en fonction de chaque projet.**

Au vu des différentes perméabilités recensées sur l'ensemble du terrain, les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être réalisés comme décrites ci-dessous :

Lots 1,2 et 3 :

- 3 puits d'infiltration par lot en buse béton Ø 1000 de 2.00 m de profondeur interconnectés entre eux par trop-plein avec regard de décantation en entrée.

Lot 4 :

- Tranchée avec regard de décantation en entrée de 30.00 m de long par 1.00 m de large à une profondeur de 1.00 m contenant une buse béton perforée de diamètre Ø 300 mm sur 28ml de longueur entourée d'un géotextile et de massif drainant périphérique dont l'indice de vide sera de l'ordre de 30%. Un couvert végétal de 20 cm est prévu au dessous de cette tranchée drainante.

Ou

- Tranchée avec regard de décantation en entrée de 20.00 m de long par 1.50 m de large à une profondeur de 1.00 m contenant deux rangées de buses béton perforées de diamètre Ø 400 mm sur 18ml de longueur entourée d'un géotextile et de massif drainant périphérique dont l'indice de vide sera de l'ordre de 30%. Un couvert végétal de 20 cm est prévu au dessous de cette tranchée drainante.

Lot 5 :

- Tranchée avec regard de décantation en entrée de 22.00 m de long par 1.00 m de large à une profondeur de 1.20 m contenant une buse béton perforée de diamètre Ø 300 mm sur 20ml de longueur entourée d'un géotextile et de massif drainant périphérique dont l'indice de vide sera de l'ordre de 30%. Un couvert végétal de 20 cm est prévu au dessous de cette tranchée drainante.

Ou

- Tranchée avec regard de décantation en entrée de 20.00 m de long par 1.00 m de large à une profondeur de 1.20 m contenant deux rangées de buses béton perforées de diamètre Ø 400 mm sur 18ml de longueur entourée d'un géotextile et de massif drainant périphérique dont l'indice de vide sera de l'ordre de 30%. Un couvert végétal de 20 cm est prévu au dessous de cette tranchée drainante.

Lots 6 et 9 :

- 1 puits d'infiltration par lot en buse béton Ø 1000 de 2.50 m de profondeur situé vers le bout de voirie mais en domaine privé pour chaque lot avec regard de décantation en entrée.

Lot 7 et 8 :

- Tranchée avec regard de décantation en entrée de 20.00 m de long par 1.00 m de large à une profondeur de 1.50 m contenant une buse béton perforée de diamètre Ø 300 mm sur 18ml de longueur entourée d'un géotextile et de massif drainant périphérique dont l'indice de vide sera de l'ordre de 30%. Un couvert végétal de 50 cm est prévu au dessous de cette tranchée drainante.

Ces systèmes seront à la charge exclusive de l'acquéreur du lot.

La parcelle sera mise en forme pour retenir les eaux de ruissellement de la propriété. Si nécessaire, des ouvrages type caniveaux à grilles devront être mis en place au droit des entrées de la propriété. Ces aménagements seront à la charge des acquéreurs.

En ce qui concerne le talus existant, il est conseillé de réaliser un drainage au pied de ce talus (sur les lots 2 à 5) pour permettre de recueillir et d'infiltrer les eaux de pluies provenant de ce talus.

ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

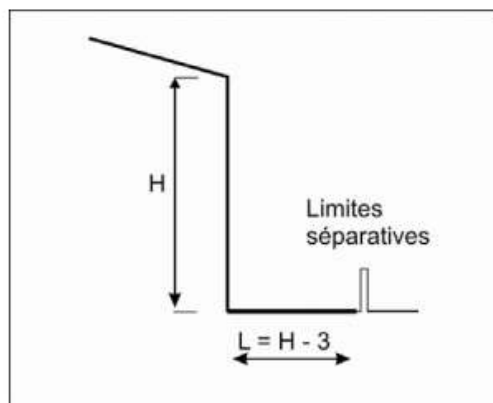
Une marge de reculement ou zone non aedificandi de 3 mètres par rapport à la limite des lots, doit être respectée en bordure des voies de desserte.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative soit à une distance minimale de 3,00 m.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points diminuée de **3,00 m, soit :**

$$L = H - 3\text{m.}$$



ARTICLE 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les baies des pièces habitables ne doivent pas 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 8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Les combles aménageables sont comptabilisés comme niveau.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

- **Toitures :**

Les teintes et les matériaux devront présenter une uniformité entre les constructions principales et les annexes.

Les toitures devront être réalisées en ardoises ou matériau similaire de ton soutenu, à l'exception du rouge. Le remplacement pourra se faire à l'identique. L'utilisation de matériaux translucides n'est autorisée que pour la couverture de vérandas.

Les toitures auront une pente minimum de 60 %, à l'exception des constructions annexes qui peuvent avoir une pente inférieure.

Les toits terrasses sont interdits.

Les panneaux solaires ou autres installations visant à utiliser des énergies renouvelables sont autorisées sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration architecturale au bâtiment.

- **Maçonneries :**

Les murs des constructions principales ainsi que des annexes seront enduits et seront dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les autres revêtements de façade (mur en pierres dans un aspect local traditionnel, bardages bois...) peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les teintes et les matériaux des façades devront présenter une uniformité entre les constructions principales et les annexes.

- **Menuiseries :**

Les menuiseries seront peintes et elles le seront dans les teintes traditionnelles locales.

Les menuiseries alu et PVC sont autorisées.

- **Clôtures à la charge de chaque acquéreur de lot :**

À l'alignement sur la voie nouvelle du lotissement :

Les clôtures en limites des voies A-B seront des murs crépis enduits sur les deux faces de 1.00 m de hauteur.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales mélangées (pas de lauriers et thuyas), d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour la construction des clôtures devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et en particulier avec les matériaux de façade.

Les coffrets de branchement aux réseaux devront être intégrés au mur de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives entre lots seront :

- soit en nature de murettes basses (hauteur maximale de 0.20 m) surmontées de grillage, la hauteur totale de ces clôtures ne pourra excéder 1.80 m.
- soit des murs crépis enduits sur les deux faces de 1.00 m de hauteur.

Ces clôtures pourront être doublées ou non d'une haie arbustive implantée à 0,50 m de la limite de propriété (à terme, la hauteur définitive de la haie ne devra pas dépasser 2,00 m).

Il est recommandé la création d'au moins deux petits passages à faune par lot, d'un gabarit de 15x15cm et positionnés en partie basse du grillage.

- **Haies :**

Les haies mono spécifiques de persistants (thuyas, cupressus et lauriers) sont interdites et la diversification des essences végétales en tenant compte le plus possible des essences locales (adaptation au sol et climat, aux maladies...) est encouragée.

ARTICLE 10 : Stationnement

Le stationnement des véhicules des usagers doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est pour cette raison que la mise en place d'un parking de midi d'environ 25 m² (espace non clos de 5m x 5m), est fortement préconisée à l'entrée de chaque lot.

Deux stationnements seront réalisés contre le Chemin rural dit de Héarot.

ARTICLE 11 : Espaces libres et plantations

Contre les lots 1 et 2, un chemin piéton est existant permettant de relier la Rue Les Edelweiss au Chemin rural dit de Héarot. L'espace existant entre le lot détaché en DP le plus au Nord et le chemin rural dit de Héarot sera traité en espace libre et cédé à la Commune.

L'espace libre situé entre le lot 5 et la Route Départementale n°936 correspondant au versant descendant de la butte existante. Cet espace fera l'objet d'une cession à établir au profit du Conseil Départemental par acte notarié ou administratif à la charge de la S2D constructions.

Entre les lots 7 et 8 un espace sera laissé libre pour permettre l'accès agricole à la parcelle voisine située au Sud du projet (parcelle B490).

Espace libre de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 0.30 par lot.

Par définition, les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, semée, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

ARTICLE 12 : Collecte des déchets ménagers

Le système de collecte des ordures ménagères sera :

- en porte-à-porte pour les lots 1 à 5. L'aire de retournement d'une emprise de 20.00 m de large permet le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- en point de collecte collective pour les lots 6 à 9 au niveau de l'aire de retournement de la Rue Les Edelweiss, à un emplacement qui sera précisé par le service compétent.

Les propriétaires de lots se renseigneront sur les jours de collecte. La présentation des bacs individuels sur l'espace commun se fera le jour de la collecte (le stockage des bacs doit se faire dans chaque lot). Les bacs devront être retirés la collecte effectuée.

ARTICLE 13 : Surface de plancher

Chaque lot aura droit à une superficie de plancher de **250 m²**, sur la base maximale de **13 lots**.

NAY Le 25/07/2024

Gérald DEGEORGES

