

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
COMMUNE DE BAUDREIX**



LOTISSEMENT « LA CLE DES CHAMPS »

Maître d'Ouvrage : FRANCELOT SAS

REGLEMENT (PA10)



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement s'applique à l'intérieur du Lotissement « LA CLE DES CHAMPS » situé sur la Commune de BAUDREIX, tel que le périmètre en est défini sur le Plan Topographique et autres documents graphiques du dossier de Demande d'Autorisation.

Le lotissement est composé de 45 Lots prévus en deux tranches de travaux.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce Règlement est applicable en complément du droit et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BAUDREIX :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/10/2007 et notamment le règlement de la zone 1AUa dans laquelle se trouve le lotissement qui va permettre de viabiliser le premier tiers de ce secteur Lanne Deu Miey 1AUa.

Le Règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement « LA CLE DES CHAMPS ».

Il doit être rappelé dans tout Acte de succession, de vente et de location d'un Lot, par voie de reproduction intégrale ou par voie de référence précise.

Les dispositions du présent Règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au Plan de Composition se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs :

- Espaces Libres :	
Espaces verts	3 107 m ²
Allées piétonnes et aires sablées	243 m ²

TOTAL ESPACES LIBRES 3 350 m²

- Chaussée destinée à la circulation des véhicules	5 169 m ²
- Terrain réservé pour élargissement	1 219 m ²
- Emplacement réservé Poste de transformation ERDF	12 m ²

TOTAL DES ESPACES COMMUNS 6 400 m²

Espaces privatifs : (Lots n° 1 à 45) 28 160 m²

TOTAL DE LA SUPERFICIE DU LOTISSEMENT 37 910 m²

Surface moyenne des lots : 626 m²

La superficie plancher susceptible d'être édifiée sur l'ensemble du lotissement est de 9 900 m² maximum, soit 220 m² par lot environ.

La constructibilité sera déterminée par le lotisseur, par un certificat individuel annexé à la vente de chaque Lot.

Le Lotissement est principalement destiné à la construction à usage d'habitation individuelle. Dans les constructions destinées à l'habitation, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou similaires.

TITRE 2 – Règlement de la Zone 1AU du P.L.U. de la Commune de BAUDREIX

La zone 1AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle comprend deux sous secteurs 1AUa et 1AUb, le premier étant concerné par des orientations d'aménagement particulières que respecte le lotissement LA CLE DES CHAMPS.

Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration. (R.421-12)
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)

1.4 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Si le niveau des équipements le permet et s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sont admis :

2.1 - Les ensembles de constructions sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans le cadre des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

2.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, château d'eau, station de pompage...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - En secteur 1AUa, en application de l'article L.123-2d, les constructions à usage d'habitation devront satisfaire au programme exprimé dans les orientations d'aménagement et notamment la réalisation de 14% de logements locatifs sociaux en financement PLUS et 4% de logements locatifs sociaux en financement PLS.

Ce Permis d'Aménager va permettre la desserte en voies et en réseaux importants des 2/3 restants de la zone 1AUa, qui pourront alors répondre au besoin de varier les offres d'habitat de ce futur quartier conformément aux engagements du P.L.U. de la Commune de BAUDREIX.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Les accès doivent être 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3 mètres), de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

3.3 - Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

3.4 - Ces dispositions sont applicables aux accès issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée d'une voie à double sens de circulation ne sera pas inférieure à 5 m.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

3.7 - La desserte interne de la zone 1AUa devra respecter les points de passage obligé portés aux orientations d'aménagement (document 5a) ; les emprises de voies minimums suivantes seront respectées :

- Voie indiquée "Voie primaire" aux orientations d'aménagement : emprise 12 m avec points de passage A et B. (hors emprise du Lotissement La Clé des Champs).

- Voie indiquée "Voie secondaire" aux orientations d'aménagement : emprise 10 m avec points de passage C et D.

- Voie tertiaire indiquée "desserte interne" aux orientations d'aménagement : emprise 9 m avec principes de desserte interne indiqués aux orientations d'aménagement.

Le lotissement LA CLE DES CHAMPS respecte les voies structurantes programmées par le document 5a du P.L.U., comme l'illustre le Plan de Composition PA4 et les Plans et Programme des Travaux PA8.

La voie nouvelle n°1 d'une emprise de 14m minimum correspond à la voie secondaire du schéma d'orientation du secteur Lanne Deu Miey (Annexé au PA8) et elle sera donc grevée de servitudes de passage et de tréfonds pour tous réseaux au profit de la Commune de BAUDREIX pour faire respecter ses orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, de part sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité, après avis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.7 - Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter comme suit :

- soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.
- soit en retrait minimum de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - Dans le secteur 1AUa :

- Par rapport aux voies secondaires et de desserte indiquées aux orientations d'aménagement : il est autorisé l'implantation à l'alignement ou en recul. Dans ce cas, le recul est au minimum de 4 m. Cette règle s'applique donc sur toutes les voies nouvelles de l'opération.

6.3 - Une implantation différente de celle prévue à l'article 6.1 pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² peuvent ne pas être implantées à l'alignement si des considérations techniques le justifient.

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- Les annexes (hors piscine) dont la surface de plancher cumulée est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 m.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative avec une longueur bâtie cumulée inférieure à 50 % du linéaire de la limite du terrain objet de la construction et avec une hauteur maximale de 3 mètres,
- soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres.

7.2 - Une implantation différente de celle prévue à l'article 7.1 pourra être autorisée pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

- les piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

7.3 - Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface du terrain,

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faitage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3 m.

10.4 - Dans le secteur 1AUa :

A l'intérieur de la bande identifiée se rapportant à la voie primaire des orientations d'aménagement, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

Cette hauteur est portée à 14 m sur la partie reportée aux orientations d'aménagement comme pouvant accueillir une hauteur supérieure.

Sur le reste du secteur et donc sur l'ensemble du lotissement LA CLE DES CHAMPS, la hauteur maximale est de 10 m.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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 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.

COUVERTURES

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Les pentes des toits doivent être au minimum de 70%.

11.2 - Pourront déroger à la règle de pente de l'article 11.1, les couvertures des annexes dont la surface plancher est inférieure à 20 m².

CLOTURES

11.3 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.4 - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.5 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur minimale est de 1,20 mètre. Il peut être surmonté d'une grille, la hauteur totale ne devant pas excéder 2,20 mètres.

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m 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 2,20 m de hauteur.

11.6 - Dans le secteur 1AUa :

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

- Pour toutes les voies nouvelles respectant les orientations d'aménagement :

Les murs bahuts d'une hauteur minimale de maçonnerie de 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage n'excédant pas 2 m de hauteur sur toutes les autres limites des lots.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.

- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.2 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1- Non réglementé par le P.L.U.

2- REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER DANS LE LOTISSEMENT

La superficie plancher susceptible d'être édifée sur l'ensemble du lotissement est de 9 900 m² maximum, soit 220m² par lot environ.

La constructibilité sera déterminée par le lotisseur, par un certificat individuel annexé à la vente de chaque Lot.

Fait à PAU, le 28 Février 2013
Complété le 11 Juin 2013