

**PA10**  
**1**

Département des Pyrénées Atlantiques

COMMUNE DE BIDOS

**LOTISSEMENT « Les Primevères »**

---

---

# **PROJET DE REGLEMENT**

---

---

## **CHAPITRE 1er**

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 0 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en

extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT,

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques, morales et privées.  
La surface du terrain est de 9605 m<sup>2</sup>.

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

#### ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL..

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement, en particulier le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE.

Le lotissement est principalement destiné l'habitation individuel avec un maximum de deux logements par lot.

Les plans joints présentent un découpage figuratif pour 7 lots. La division ou la mise en copropriété horizontale de certain lot ne pourra avoir pour effet de porter à plus de 9 le nombre de lot.

Les dimensions définitives des lots seront fixées lors des ventes (découpage à la carte).

#### ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi qu'aux règles relatives aux équipements publics particuliers tels que poste de distribution électriques, P.T.T., transformateur...

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT.**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.**

##### ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Le territoire du présent lotissement est destiné principalement à la construction de maisons à usage d'habitation.

Dans les constructions destinées à l'habitation, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou similaires.

##### ARTICLE 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

Tout mode ou utilisation du sol non visé en article 1 est interdit.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

##### ARTICLE 3-ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis par la voie nouvelle à créer depuis la RN 134, Avenue d'Espagne.

Tous les accès seront réalisés de façon à aménager pour chaque lot, une place de stationnement non close à l'extérieur des voies. La position des accès des lots est donnée à titre indicatif sur le plan de composition joint au dossier.

La position et les caractéristiques de cet accès seront figurés obligatoirement sur le plan annexé à la demande de permis de construire.

##### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau des nouvelles constructions sera réalisée à partir du réseau mis en place par le lotisseur.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain à partir des réseaux existant dans le lotissement raccordés aux réseaux existants.

L'évacuation des eaux usées pour chaque lot, se fera par raccordement au regard de branchement lui-même raccordé au réseau public existant. En cas de création de cave ou sous-sol comportant un rejet d'eaux usées, le constructeur de l'habitation devra assurer l'évacuation de celles-ci vers le regard de branchement mis en place par le lotisseur.

Il appartiendra au constructeur de l'habitation de s'assurer de la possibilité de raccordement des eaux usées au réseau créé par le lotisseur.

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées pour chaque lot se fera par un ou plusieurs puisards individuels à mettre en place par le propriétaire du dit lot. Les volumes de stockage sera : jusqu'à 200m<sup>2</sup> imperméabilisés : 5.3m<sup>3</sup>, de 200 à 300 m<sup>2</sup> imperméabilisés : 7.1m<sup>3</sup>, de 300 à 500 m<sup>2</sup> imperméabilisés : 10.6 m<sup>3</sup>. Il est interdit d'évacuer ces eaux dans le réseau des eaux usées.

Les propriétaires supporteront les servitudes de passage de canalisation de quelque réseau que ce soit, s'il en existe sur leur lot, que ces canalisations soient prévues au programme et plan des travaux ci-joint ou qu'elles soient rendues nécessaires au moment des travaux.

#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les formes et les dimensions des unités foncières seront déterminées au fur et à mesure de la vente des lots.

Les périmètres prévus des voies et espaces communs ne peuvent être modifiés, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la réalisation des travaux.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions ou installations seront implantées à 20 mètres minimum de l'axe de la RN 134. Il n'est pas fixé d'autre marge de recul par rapport à l'alignement de la voie nouvelle.

Les constructions devront obligatoirement être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement aux voies. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée si elle est justifiée par une ou des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, pour l'extension mesurée, la restauration, l'aménagement des constructions existantes. Les lignes d'implantation préférentielles des façades sont indiqués au plan réglementaire (PA10-2) joint.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait à une distance minimum de 2 mètres. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives de fond de parcelles d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 5 mètres ( $L = H - 5$ )

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

Néant.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30%.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS,

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres, mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel de l'assiette de la construction avant tout travaux d'affouillement et d'exhaussement.

En outre, pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3 m. à l'égout du toit.

Les constructions sont limitées à un niveau plus comble (R+combles).

Les caves et les sous-sols enterrés sont autorisés.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES PAYSAGES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers ...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre du présent article. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

### Les toitures :

La pente moyenne minimale des toitures, de la sablière au faîtage, sera :

- de 50% pour les habitations,

Pour les annexes et les constructions annexes aucune pente maximale n'est fixée.

Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les annexes accolées à la construction principale.

La couverture sera en ardoise naturelle ou artificielle, ou en tuile plate traditionnelle vieillie, de couleur noire, ou de teinte marron foncé.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

### Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes et la couleur choisie dans les teintes traditionnelles locales.

Les vernis et traitement couleur bois sont interdits. Un nuancier est joint en annexe du règlement du PLU.

### L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales ainsi que des annexes seront enduits talochés et traités dans les teintes traditionnelles locales choisies parmi celles figurant au nuancier annexé au règlement du PLU.

### Les clôtures :

- en limite séparative latérale: elles seront composées d'un soubassement maçonné dont la hauteur maximale est de 0.20 mètres, relevé d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essences locales mélangées.

-en limite séparative formant la limite EST du lotissement : elles seront traitées en haie bocagère constituée d'arbustes d'essence locale en mélange et de hauteur variable, parmi lesquels seront insérés des arbres de plus grand développement. La hauteur et les distances de plantations devront respecter les prescriptions du Code Civil.

-en limite des espaces publics : elles seront constituées par un mur bahut maçonné et enduit sur les deux faces, dont la hauteur sera limitée à 0.70 mètre , relevé d'un grillage, doublé ou non par tout élément végétal d'essence locale . La couleur de l'enduit sera choisie dans les teintes figurant au nuancier annexé au règlement du PLU.

Les essences végétales des arbres et arbustes constituant les haies seront choisies dans le nuancier végétal joint en annexe au présent règlement.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures :

- ne pourra excéder 2 mètres pour les limites latérales et 1.25 mètre pour les limites des espaces publics.
- ne devra pas créer un obstacle à l'ouverture paysagère.

#### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et usagers des constructions devra se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des espaces communs.

Il sera créé :

- une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement,
- au-delà de 80 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places par logement.

Il se fera dans les aires prévues et dans les espaces non clos des lots, parking de jour, d'une surface minimale de 20 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS,

Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et arbres d'essence locale, correspondant à la liste jointe en annexe.

Pour chaque lot, 20% de la superficie sera en pleine terre.

Si une haie devait être plantée le long des clôtures, elle sera constituée de végétaux d'essences diverses locales correspondant à la liste jointe en annexe.

Les distances prescrites par le Code Civil devront être respectées.

#### ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixe de coefficient d'occupation des sols.

La SHON maximale applicable au lotissement est fixée à 2100 m<sup>2</sup>.

Une attestation mentionnant la SHON de chaque lot sera délivrée par le lotisseur au moment de sa vente et devra être jointe au dossier de permis de construire.

# **ANNEXE**