



**Commune de BÉNÉJACQ**

**LOTISSEMENT LES  
COLCHIQUES**

**NOTE DE PRESENTATION**

**Article 1 LE PROPRIETAIRE – LE TERRAIN**

Le Maître d'ouvrage est la **société S2D CONSTRUCTIONS** dont le siège social est Route de Pau à ARROS-NAY (64800).

Elle est représentée par **Monsieur Jean-Dominique DESPAGNET**.

Le terrain, assiette du projet, correspond à deux parcelles cadastrées sous les **numéros 196-586** de la **section A**, au lieu dit DARRE SIMOUN. La surface totale du projet est de **13 648 m<sup>2</sup>**.

Il est situé dans une zone pavillonnaire du Bourg, à proximité du cœur du village où sont condensés la Mairie, l'Eglise, l'Ecole et un espace commercial.

Le terrain est bordé :

- . A l'Est par la voie publique dénommée la Rue du Stade qui permettra la desserte des lots.
- . Au Sud par un Chemin rural très peu fréquenté dit de DARRE SIMOUN, des propriétés bâties et un lotissement contemporain accepté en 2000 pour la partie Sud-Ouest du projet.
- . A l'Ouest par le lotissement précité.
- . Au Nord par des propriétés bâties de constructions pavillonnaires pour habitat de type individuel, par une parcelle agricole.

Le terrain n'est pas végétalisé car jusqu'avant le dépôt du projet, travaillé en culture de maïs.

Il n'a pas d'accident topographique, les pentes générales relevées étant inférieures ou égales à 1 %.



## Article 2 REGLEMENTATION - HISTORIQUE

- 2.1 La Commune de BÉNÉJACQ est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19.05.2008. Le terrain est classé en zone UB, c'est-à-dire une zone d'urbanisation contemporaine de type pavillonnaire.
- 2.2 Préalablement à l'élaboration du présent dossier, il a été présenté un certificat d'urbanisme opérationnel sous le numéro 06410912P0013 en date 06.04.2012 (**ANNEXE 1**). La réponse a été négative pour cause de non respect d'un emplacement réservé au titre de l'opération N°1 inscrite au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3 En concertation avec la Commune, il a donc été déposé un dossier de suppression de cet emplacement réservé pour une modification simplifiée au titre des articles L123-13 et R123-20-1 du Code de l'Urbanisme. Il est joint en **ANNEXE 2** la délibération du Conseil Municipal en date du 28.12.2012, validant cette modification simplifiée.
- 2.4 En accord avec les services de la DDTM, une nouvelle demande de certificat d'urbanisme opérationnel a été déposée le 20.12.2012 sous le numéro 06410912P0050, cette demande est toujours en instruction.

## Article 3 LE PROJET

Le projet présenté consiste en la création d'un lotissement destiné à l'habitat de type pavillonnaire, dénommé

**« LOTISSEMENT LES COLCHIQUES ».**

### LE PARTI D'AMENAGER

Le projet présenté s'inscrit dans l'évolution du quartier en respectant le développement d'un habitat individuel de type pavillonnaire.

Toutefois de par la forme allongée du terrain d'emprise et l'ancienne opération n°1 du Plan Local d'Urbanisme développée dans l'article précédent, le choix dans l'organisation et la composition des aménagements nouveaux s'est imposé de lui-même.

En effet, l'emplacement réservé supprimé avait pour but de permettre une liaison de quartier entre la Rue du Stade et l'intersection Rue de Diane / Rue des Pyrénées au niveau de l'aménagement déjà réalisé ces dernières années.

Le tracé de la voie nouvelle respecte cette volonté en déplaçant le cheminement initialement projeté par le Chemin Rural dit de DARRE, sur les emprises communes dégagées par le programme. Ce choix a fait l'objet d'une étroite concertation avec la Commune qui a ainsi favorisé et approuvé la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Les voies nouvelles A et B respecteront les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme avec une emprise de chaussée de 6.00 mètres.

Le long de la voie nouvelle A, il sera esquissé un début de circulation adaptée aux personnes à mobilité réduite, par la réalisation d'un cheminement piétonnier d'emprise 1.50 mètre soit sur trottoir, soit sur accotement.

Comme développé dans d'autres pièces du dossier, ce cheminement piétonnier sera sécurisé pour un marquage de passage protégé, des accès surbaissés.

Afin d'éviter un traitement trop minéral du programme, le long de la voie nouvelle A il sera implanté des arbres sur l'accotement dans des buses Ø 1000, à l'intersection des deux voies, deux espaces verts seront créés. Dans un premier temps ils seront dépierrés, nivelés et ensemencés de pelouse rustique. Ils pourront être plantés d'arbres ou de massifs fleuris en concertation entre l'aménageur et la Commune.

Tous les lots auront un accès à la Rue du Stade par les voies nouvelles A et B créées dans le programme. La voie publique existante aura un caractère prioritaire, un panneau STOP et un marquage au sol seront réalisés par l'aménageur.

A l'extrémité Sud de la voie nouvelle B, il pourra être réalisé une jonction avec les autres voies publiques si la Commune conserve l'idée de liaison préalablement souhaitée dans le Plan Local d'Urbanisme initial de 2008.

En ce qui concerne le traitement des constructions et des clôtures, il sera fait application des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme quant aux hauteurs, aux choix des matériaux.

Toutes ces conditions sont définies dans le règlement du dossier.

Nous pouvons toutefois préciser que l'aménageur a souhaité donner une certaine uniformité aux limites qui définissent l'espace public et l'espace privé, en imposant la construction de murs aux tons identiques à ceux des constructions.

Pour toutes les constructions privées, habitations et clôtures, il faut rappeler que lors des dépôts de permis de construire, il sera porté un soin particulier à la bonne insertion de celles-ci dans le tissu existant.

## **LES EQUIPEMENTS COMMUNS REALISES**

En marge de la voirie et des accès développés précédemment, les lots seront desservis par :

- . Les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone et de télécommunication.
- . Le réseau d'assainissement d'eaux usées.
- . En matière de traitement des eaux de ruissellement issues des parties privées écrites ci-après, il reste à la charge de chaque acquéreur la réalisation d'ouvrages de rétention et d'infiltration sur chaque lot. Les prescriptions techniques de ces ouvrages devront être détaillées dans les dossiers de permis de construire.
- . La défense incendie sera assurée par la Commune dans une étude ultérieure globale du secteur, qui sera menée en concertation avec le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement du Pays de Nay, prenant en compte l'état du réseau existant.

## CONCLUSION

Le projet présenté n'est que la suite de l'urbanisation réalisée sur les propriétés riveraines.

Comme décrit auparavant, il confirme le caractère d'habitat pavillonnaire du secteur.

Dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme et notamment en conservant la possibilité de réaliser une liaison entre différentes voies publiques existantes, le projet vient combler un espace libre du quartier tel qu'il apparaît sur la vue aérienne de la PA9.

Il prend toutefois le parti de densifier l'habitat pour une meilleure gestion de l'espace, s'inscrivant ainsi dans la volonté de maîtriser le développement urbain initié depuis la loi SRU du 13 décembre 2000.

**Fait à NAY, le 25.04.2013**



**Le Maître d'ouvrage**

**le Maître d'œuvre**