



Commune de BÉNÉJACQ

# LOTISSEMENT LES COLCHIQUES

## REGLEMENT

### Article 1 Type d'occupation ou d'utilisation au sol

- 1.1 Le lotissement est destiné à la construction de maisons à usage d'habitat individuel.  
Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs, il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **LOTISSEMENT LES COLCHIQUES**.
- 1.2 Sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut être autorisée dans la construction principale. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeurs, dépôts extérieurs...) pour le voisinage. De même l'activité professionnelle devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.3 Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation est interdit.

### Article 2 Type d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

NEANT.

### Article 3 Accès des lots

- 3.1 Les lots auront leurs accès sur la voirie nouvelle créée dans le cadre des travaux du projet.
- 3.2 Tous les accès seront à la charge des acquéreurs. Les traitements devront être détaillés dans les dossiers de permis de construire.
- 3.3 Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès après réalisation des équipements prévus au programme des travaux, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les

prescriptions ci-dessus énoncées, et après autorisation de la Mairie.

## **Article 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone et télécommunication. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** En concertation avec le Syndicat d'Assainissement du Pays de NAY, l'aménageur réalisera un collecteur d'eaux usées qui se raccordera au réseau existant. Dans le cadre des travaux du programme, les lots seront desservis par ce collecteur.
- 4.3** En l'absence de collecteur existant d'eaux pluviales, les eaux de ruissellement des parties privatives seront traitées à charge des acquéreurs sur les lots. Il est joint en annexe du présent règlement les volumes à traiter en fonction des surfaces imperméabilisées. Les dispositions en la matière devront être explicitées dans les dossiers de permis de construire.

## **Article 5 Caractéristiques des unités foncières**

Il est créé dans le cadre de cette opération 15 lots à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage réalisé à l'issue des travaux.

## **Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies du lotissement et emprises publiques**

- 6.1** Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- 6.2** Pourront déroger au premier alinéa 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 :
  - { Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
  - { Les piscines non couvertes.

## **Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. 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. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 mètres. Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.
- 7.2** Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- 7.3** Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **Article 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article 9      Emprise au sol**

- 9.1** Le coefficient d'emprise au sol est fixé pour chaque lot à 40 % de sa surface.
- 9.2** Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **Article 10     Hauteur des constructions**

**Définition :** la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres. Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.
- 10.2** La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 6 mètres. Toutefois, lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être au plus égale à cette construction.

## **Article 11     Protection des paysages et aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

### **11.1 LES PENTES DE TOITS**

Les pentes de toits devront être comprises entre 70 % et 100 %.

### **11.2 LES MATERIAUX AUTORISES**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Des capteurs solaires pourront être intégrés dans le toit. La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction.

Les façades des constructions devront être enduites. Les tons de couleurs s'harmoniseront avec l'habitat environnant. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est permise. Pourront être acceptées des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif. Ces traitements décoratifs sont limités à 15 % de la surface de la façade d'appui, et devront permettre une bonne intégration de la construction.

## **Article 12     Stationnement**

Le stationnement sur les chaussées en dehors des aires prévues à cet effet est interdit. Les acquéreurs devront expliciter dans les dossiers de permis de construire les dispositions en matière de stationnement, en respectant les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de deux places par logement.

## Article 13 Espaces libres

- 13.1** Dans le cadre de ce projet, il est réalisé des espaces verts ensemencés de gazon satisfaisant en surface au minima requis dans le Plan Local d'Urbanisme.
- 13.2** En concertation avec la Mairie, ils pourront être plantés d'arbres et arbustes pour soigner le côté paysagé du programme.

## Pyrénées 14 Clôtures

- 14.1** Sauf état de vétusté reconnu, les murs en galets existants au droit des emprises publiques (Rue du Stade, CR dit de DARRÉ) pourront être conservés. Leur reconstruction ou remplacement sera soumise à des conditions d'appréciation pour une bonne insertion harmonieuse dans le tissu existant.
- 14.2** En ce qui concerne les clôtures nouvelles en façade des voies A et B, elles seront en nature de murs maçonnés dont la hauteur minimale sera de 1.20 mètre.  
Sont également autorisés des murs bahuts dont la partie maçonnée ne devra pas être supérieure à 0.60 mètre surmonté de grillages ou de lices. L'ensemble de ces clôtures ne devra pas être supérieur à 2.00 mètres. L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison.
- 14.3** En limites séparatives de lots, les clôtures seront grillage souple ou panneaux rigides avec poteaux métalliques scellés. L'ensemble ne devra pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.
- 14.4** Toutes ces clôtures pourront être doublées de haies qui devront être plantées à 0.50 mètre de la limite et dont la hauteur sera au maximum de 2.00 mètres.
- 14.5** Le traitement des clôtures devra être détaillé dans les dossiers de permis de construire.

## Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

Il pourra être construit dans ce programme, une surface de plancher globale de **3 900 m<sup>2</sup>** comme suit :

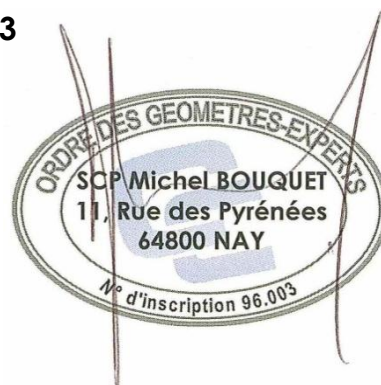
- { Pour les lots 1 à 6 et 10 à 15 : **250 m<sup>2</sup> / lot**
- { Pour les lots 7 à 9 : **300 m<sup>2</sup> / lot**

Fait à BIZANOS, le 25.04.2013

**S2D CONSTRUCTIONS**  
Terrains Viabilisés - Achat-Vente  
Route de PAU  
64800 ARROS-NAY  
Fax 05 59 71 24 60 Port 06 77 08 69 45  
RCS Pau B 445 018 898



Le Maître d'ouvrage



le Maître d'œuvre