



Lotissement

LES CHARDONNERETS



REGLEMENT

PREAMBULE

Les dispositions du présent règlement sont issues des prescriptions de la zone **UBc** du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération PAU BEARN PYRENEES**, de la prise en compte de prescriptions issues du **PPRI**, et de dispositions particulières au programme. Elles sont applicables à tout projet de construction dans l'emprise du **LOTISSEMENT LES CHARDONNERETS**.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques, morales et privées.

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

- 1.1 Le lotissement est exclusivement destiné à la construction de maisons à usage d'habitation de type individuel et d'annexes indépendantes (garages, abris de jardins...).
- 1.2 La densité de construction à usage d'habitat individuel est fixée au maximum à un logement par lot.
- 1.3 Les caves et les sous-sols sont interdits.

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

Néant.

Article 3 Accès des lots

- 3.1** Les lots seront desservis par une voie nouvelle en impasse, créée dans le cadre de ce programme d'aménagement. Elle est le prolongement de l'Impasse des Chardonnerets dont elle conserve l'appellation. Elle se terminera par une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules secours incendie et de collecte des déchets
- 3.2** La position des accès aux lots est figurée à titre indicatif sur les plans joints au dossier de demande d'autorisation de permis d'aménager. Ils seront décaissés et empierrés par l'aménageur, le traitement final sera laissé à la charge des acquéreurs. L'implantation du portail et des clôtures devra permettre le stationnement de deux véhicules hors de la voie du lotissement.
- 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 devra le mentionner dans la demande d'autorisation de permis de construire.

Article 4 Desserte des lots par les réseaux

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone et de télédistribution. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** L'aménageur réalisera un réseau collecteur d'eaux usées qui se raccordera sur celui existant Impasse des Chardonnerets. Dans le cadre des travaux du lotissement, les lots seront desservis par ce réseau.
- 4.3** Les eaux de ruissellement de l'espace commun imperméabilisé seront recueillies par des ouvrages mis en œuvre sous la voie nouvelle dans le cadre des travaux du lotissement, en vue de leur infiltration. Les dispositions sont détaillées dans le programme des travaux.
Les eaux de ruissellement des lots seront traitées directement sur les lots par les acquéreurs. Le traitement devra être détaillé dans les dossiers de permis de construire.
Il est précisé que le volume à gérer correspond à 6 m³ par tranche de 100 m² imperméabilisés. La filière permettant l'infiltration reste au choix des acquéreurs. Cela pourra être une noue, des puisards ou un stockage enterré. Dans tous les cas les ouvrages réalisés ne devront pas avoir une profondeur supérieure à 2.00 m par rapport au terrain naturel, pour cause de préservation de la nappe phréatique.
Les propriétaires des lots auront toutefois la possibilité d'implanter sur les lots des systèmes de récupération des eaux de pluie au titre du recyclage de celles-ci (arrosage, utilisation domestique...).
- 4.4** Les propriétaires des lots supporteront les servitudes de tréfonds de quelque réseau que ce soit, s'il en existe sur leur lot, que ces servitudes soient prévues au plan et programme des travaux joints au dossier, ou qu'elles soient rendues nécessaires lors de l'exécution desdits travaux.
Ces servitudes, si elles existent, seront mentionnées sur les plans de masse associés aux demandes de permis de construire et aux actes notariés.

Article 5 Caractéristiques des unités foncières

- 5.1 Il est créé dans le cadre de cette opération **5 lots** à usage d'habitat individuel.
- 5.2 Les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage à l'issue des travaux du lotissement.

N° lot	Adresse postale
1	10, Impasse les Chardonnerets
2	12, Impasse les Chardonnerets
3	14, Impasse les Chardonnerets
4	16, Impasse les Chardonnerets
5	18, Impasse les Chardonnerets

Article 6 Implantation des constructions par rapport à la voie nouvelle ou riveraine du lotissement et aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions et installations doivent s'implanter :
- ✓ Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie
 - ✓ Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement
- Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :
- ✓ aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics
 - ✓ pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie)
 - ✓ pour les piscines,
 - ✓ pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda.
- 6.2 L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.
- 6.3 D'autre part, les implantations des constructions devront respecter les prescriptions de la zone verte du **PPRI d'IDRON**.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots et avec les propriétés riveraines

- 7.1 Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres de la dite limite.
- En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 3$).
- 7.2 Les constructions annexes d'emprise inférieure à 10m² ne sont pas concernées par les deux alinéas précédents.
- 7.3 Un dépassement maximal de 1 mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente un pignon en limite séparative.
- De même des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature et murets et, d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

- 7.4** Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les piscines et pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie), pour des motifs bioclimatiques.
- 7.5** Dans le cadre d'une implantation en limite, la longueur de la façade sur la limite d'appui ne pourra pas excéder 15 mètres linéaires.
- 7.6** Rappel des prescriptions énoncées à l'alinéa **6.3**.

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

- 8.1** Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune 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.
Sous réserve des dispositions ci-dessus, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs.
Cette distance ne peut être inférieure à 2.00 m, excepté pour les bassins et piscines non couverts.
- 8.2** Rappel des prescriptions énoncées à l'alinéa **6.3**.

Article 9 Emprise au sol

- 9.1** Il n'est pas fixé de règle.
- 9.2** Il faut toutefois prendre en compte les prescriptions du tableau de l'alinéa **13.2** relatif au coefficient de pleine terre.

Article 10 Hauteur des constructions

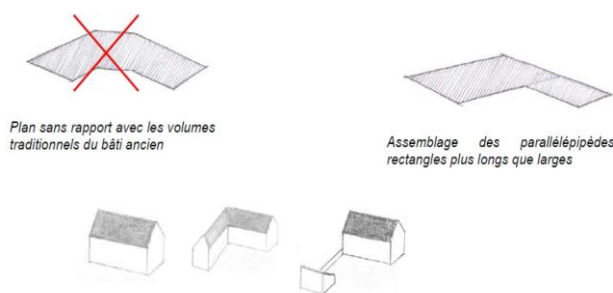
- 10.1** Pour l'ensemble des lots du programme, il est précisé que :
- ✓ Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1.50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.
 - ✓ Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.
- 10.2** De même sur l'ensemble du programme et afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il est demandé une rehausse du plancher des constructions de 0.30 m minimum par rapport au terrain naturel. En outre en application des prescriptions du **PPRI** et suivant la position des lots, la cote NGF des rez-de-chaussée ne devra pas être inférieure à celles mentionnées sur les plans de masse joints aux dossiers de permis de construire.
- 10.3** En outre pour les lots à destination d'habitat individuel, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10.00 mètres.
- 10.4** Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur sur la dite limite est limitée à 3.00 mètres. Elle est portée à 5.00 mètres pour les murs pignons sur limites.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. Le projet peut être refusé ou être accepté en fonction des spécificités architecturales locales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

11.1 Volumétrie :

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



11.2 Toitures :

Pente

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

Couverture

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

D'autres pentes de toits et d'autres matériaux pourront être utilisés de façon exceptionnelle pour les projets neufs et pour les extensions dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de leur utilité dans le parti architectural, notamment au regard de la forme urbaine environnante et du voisinage immédiats.

Conformément à l'article L. 111-16 du code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.3 Façades :

Les maçonneries réalisées en parpaing de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu. Elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, ou couvertes d'un bardage.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales. Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

Le nuancier est consultable en Mairie.

11.4 Les ouvrages techniques apparents

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

- ✓ Sauf conditions ou prescriptions techniques, les appareils de climatisation et les extracteurs doivent être installés en dehors des façades visibles depuis l'espace public (ni sur balcon ou en appui de fenêtre).
- ✓ Leur implantation devra minimiser le risque de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- ✓ En toitures en pentes, ils doivent être installés sans faire une saillie significative à ladite couverture.
- ✓ Les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.
- ✓ Dans les toits en terrasses, ils doivent être masqués par l'acrotère.
- ✓ L'intégration de panneaux solaires, doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

Les citernes

- ✓ Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Article 12 Stationnement

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot et le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie, correspondant aux besoins du projet de construction.

- 12.2** Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement à l'intérieur du lot devront être clairement explicitées dans les dossiers de demandes de permis de construire.
- 12.3** L'aménageur réalisera **2 places** de stationnement à destination des visiteurs dans le cadre de ce programme.

Article 13 Espaces libres

- 13.1** Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés...
- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.
- 13.2** A ce titre, le coefficient de pleine terre est fixé à 0.30 sur l'emprise globale du permis d'aménager, soit une surface de **1 510 m²**. Compte tenu de l'aménagement des parties communes qui développe une surface d'espace vert de **238 m²**, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables par lot, sont réparties de la manière suivante :

N° lot	SURFACE NON IMPERMEABILISEE OU ECO AMENAGEABLE
1	253 m ²
2	285 m ²
3	214 m ²
4	250 m ²
5	270 m ²

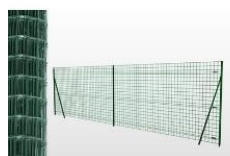
Article 14 Clôtures

- 14.1** Dans l'hypothèse de la construction de clôtures, tant en bordure de l'espace commun qu'entre les propriétés, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constitué d'un maillage d'au minimum 10x10 cm.
- Pour rappel, toute clôture pleine sera interdite. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Clôture :



Hauteur de clôture : 1,50m



- 14.2** La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel au fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées. Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1.50 m sur façade de voie et emprises publiques, et une hauteur maximale de 1.80 m pour les limites séparatives.
- 14.3** Les clôtures de piscines ou d'installations dangereuses ou sensibles, nécessaires à la sécurité des personnes sont autorisées.
- 14.4** Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies vives. Dans le cas de l'implantation d'une haie vive, celle-ci devra être implantée à 0.50 m minimum de la limite. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2.00 m.
Les haies et plantations devront être constituées à base d'essences variées offrant des couleurs et floraisons différentes.
Elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- 14.5** Le traitement des clôtures devra obligatoirement être détaillé dans les dossiers de permis de construire afin de pouvoir pleinement apprécier l'insertion des projets de constructions.

Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

- 15.1** Il pourra être construit dans ce programme, une surface de plancher globale de **1 750 m²**.
- 15.2** La répartition est établie uniformément sur la base de **350 m²** de SP/lot.

Fait à BIZANOS, le 28 mars 2022



Monsieur Olivier BARROT
Représentant la SGE FONCIERE AMENAGEMENT,
Le Maître d'ouvrage



Michel BOUQUET
Le Maître d'œuvre