

DEPARTEMENT
DES
PYRENEES-ATLANTIQUES

COMMUNE DE MORLAAS

Lotissement « LE PRÉ DES EQUINS »

REGLEMENT

Pièce PA10

OBJET DU REGLEMENT - DOCUMENTS D'URBANISME.

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement à usage principal d'habitation.
- Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agit d'une première vente ou location, de revente ou de location successive.
- La commune de MORLAAS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U**) approuvé le 05/07/2005, modifié le 26 mars 2009 et le 15 Septembre 2009
Le lotissement se situe en zone **1AU** du PLU.
- Le terrain est situé en zone **d'aléa faible** en ce qui concerne le risque retrait-gonflement des sols argileux
- Par décrets n°2010-1255 et n°2010-1254 en date du 22/10/2010 (définition de la nouvelle carte sismique de la France, en vigueur depuis le 01-05-2011) la commune **de MORLAAS** est classée en zone sismique d'intensité moyenne (dite niveau 4).
- Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont d'une manière générale celles de la zone du document d'urbanisme en vigueur sauf en ce qui concerne les articles ci-après précisés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès aux lots

Le positionnement des accès aux lots sur le plan de composition devra être respecté.

Ces implantations sont préconisées pour harmoniser les entrées et sorties des lots tel que l'hypothèse d'implantation le fait apparaître.

Sauf difficulté technique, il est recommandé d'implanter le portail d'accès en retrait de 5 m de l'alignement afin de permettre la création d'un « parking de midi » qui sera réalisé à sa charge par l'acquéreur.

Les zones d'accès sont inconstructibles, à l'exception des constructions légères de type *carports*.

Voiries

Dans le lotissement, une voie principale permet l'entrée et la sortie du lotissement sur le chemin de Basacle.

Création d'une ZONE DE RENCONTRE, limitée à 20km/h. Elle est constituée d'une chaussée de 3.50 m permettant une circulation à sens unique et d'une piste vélo/piétons de 2,50 m d'un côté de la voie.

La zone de rencontre est un espace où les activités urbaines et la mixité des usages sont favorisées. La circulation est partagée entre tous les usagers : piétons, vélos, trottinettes, voitures, etc.

Dans cette zone, les piétons sont prioritaires sur tous les véhicules.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation existante rue du Basacle.

2. Assainissement :

Eaux Usées : L'assainissement prévu sur ce lotissement est de type séparatif. Les eaux usées seront dirigées par le collecteur à créer vers le collecteur existant sous le chemin du Basacle.

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales de ruissellement de la voie, des espaces communs (trottoirs...) et des constructions seront dirigées à l'aide du collecteur à créer vers le réseau existant situé sous le chemin du Basacle.

Les caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en place pour ce lotissement sont précisées dans le dossier de déclaration Loi sur l'Eau, élaboré en parallèle du Permis d'aménager

Le dimensionnement du volume stocké est basé sur une période de retour de pluie de 10 ans.

Les surfaces collectées par l'ouvrage prennent en compte :

- La totalité des parties communes (voirie, parking, trottoir et espaces verts)
- L'ensemble des parties imperméabilisées des lots individuels (la surface imperméabilisée pris en compte est de 250m² par lot conformément au schéma directeur EP de la Commune)

3. Réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Cf document d'urbanisme en vigueur

Respecter la zone d'implantation des constructions tel que mentionné dans la Pa9 avec possibilité de mettre les garages en limite de propriété excepté pour les lots sachant que l'alignement sur la voirie sera adaptée en fonction du document d'urbanisme en vigueur.

Zone non aedificandi :

- 5.00m le long de la limite sud du lot 1
- 3.00m le long des limites ouest des lots 1 à 6
- 3.00m le long des limites est des lots 9 à 13

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers,

îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Précision sur l'article 5 concernant les clôtures :

Clôtures à la charge de chaque acquéreur de lot

• **Le long de la voie créée :**

Clôture constituée d'un muret maçonné recouvert d'un enduit d'une hauteur de 0,50 m
Le mur sera éventuellement surmonté d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80m, et doublée de haies vives (à terme, la hauteur définitive de la haie ne devra pas dépasser 2m).

• **Le long des limites séparatives :**

Clôture constituée d'un grillage de 1,80 m de haut, doublée ou non de haies vives (à terme, la hauteur définitive de la haie ne devra pas dépasser 2m)

• **En limite des espaces verts :**

Clôture constituée d'un grillage de 1,80 m de haut, doublée ou non de haies vives (à terme, la hauteur définitive de la haie ne devra pas dépasser 2m)

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est prévu 18 places de stationnements visiteurs dont une pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

SECTION II – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est de 180 m² par lot pour les lots 1 à 7 et 9 à 36.
La surface de plancher est de 750 m² pour le lot 8.

A PAU le 20/12/2022

Le géomètre expert.