



**Degeorges &
Labourdette**

GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER
INGÉNIEUR GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL

GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER DPLG
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL

SUCCESSIONS DE MESSIEURS
JOUS ET BRESSY - PAU
SUCCESSIONS DE MESSIEURS
BOUCHONNEAU ET BERNAGLIA
OLORON-SAINTE-MARIE

GÉOMÈTRES EXPERTS - BUREAU D'ÉTUDE VRD

AMÉNAGEMENTS FONCIERS

TOPOGRAPHIE GÉNÉRALE

COPROPRIÉTÉ - BORNAGE

ENTREMISE IMMOBILIÈRE

BUREAU D'ÉTUDES VRD

LOTISSEMENTS

IMPLANTATION

DEPARTEMENT DES
PYRENEES-ATLANTIQUES(64)

COMMUNE DE SAUVAGNON

APPROUVÉ

Par par arrêté PA 06451117P0004 du 01/08/2017 , 10:38, 05/10/2017

LOTISSEMENT
“LES HAUTS DU LUY ”

- REGLEMENT -

Pièce PA10

BUREAU PAU

ACTICENTRE

3 rue de Tiredous - 64000 Pau

Tél. 05 59 32 29 75

Fax : 05 59 62 07 65

pau@degeorges-labourdette.com

<http://www.degeorges-labourdette.com>

BUREAU OLORON

5 rue de la Poste

64400 Oloron-Sainte-Marie

Tél. 05 59 36 00 16

Fax : 05 59 39 11 32

oloron@degeorges-labourdette.com



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

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 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 SAUVAGNON est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Le terrain se situe principalement en zone 1AUc et pour une petite partie en zone U.
- La commune de SAUVAGNON est dotée d'un plan d'exposition au bruit (P.E.B.) mis en place avec l'aéroport d'Uzein. Le projet n'est pas concerné par le PEB
- 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 SAUVAGNON est classée en zone sismique d'intensité modérée (dite niveau 3).

Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont, d'une manière générale, celles du règlement de la zone du PLU afférente sauf en ce qui concerne les articles ci-dessous précisés.

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- Les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

1- Accès

Le positionnement des accès sur le plan de composition est donné à titre indicatif, il pourra être modifié après accord écrit préalable du lotisseur et des services de la mairie de SAUVAGNON.

Sauf impossibilité 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.

2- Voirie

La chaussée qui desservira le futur lotissement aura une largeur de 5,50 mètres (bande de roulement).

Le projet prévoit également la réalisation d'un trottoir de 1,50 m de largeur, d'un côté de la voie de desserte.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.01 Réseau d'eau potable : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le regard de branchement mis en place sur le lot.

4.02 Réseau d'assainissement eaux usées : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le branchement particulier mis en place sur le lot.

4.03 Réseau d'assainissement eaux pluviales-récupérations eaux pluviales : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le branchement particulier mis en place sur le lot.

Les eaux pluviales de ruissellement des espaces communs (emprise des voies, trottoirs, espaces verts) et des lots seront dirigées vers un bassin de rétention, à créer dans l'espace vert, à l'entrée du lotissement

Le volume du bassin prendra en compte : la totalité des parties communes (voiries, parkings, espaces verts, espaces libres, trottoirs et accès aux lots) et l'ensemble des lots avec une surface imperméabilisée maximale de 300 m²/lot.

Il sera demandé aux propriétaires de prévoir la mise en place d'un système de rétention complémentaire des eaux pluviales uniquement dans le cas où les surfaces imperméabilisées réalisées sur le lot seraient supérieures à cette valeur.

Ces aménagements seront alors à la charge exclusive de l'acquéreur du lot.

4.04 Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées soit à **l'alignement** soit à une distance minimale de **3 mètres**.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

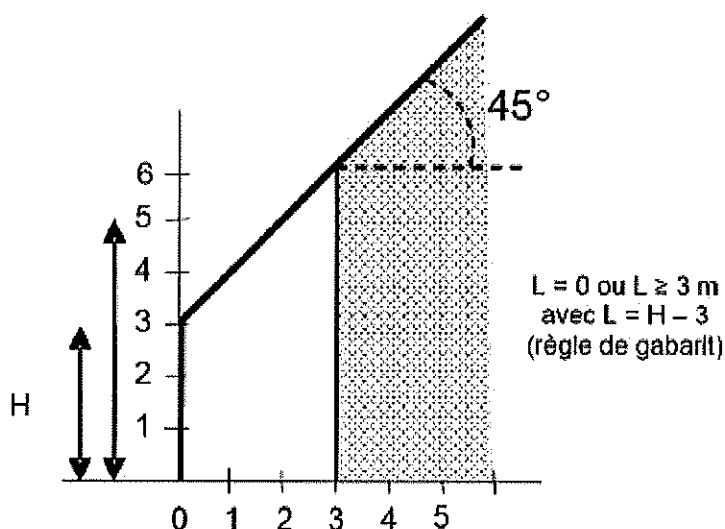
Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone U, excepté dans le secteur Ub :

En cas de recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).



Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article U-8,
- Pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

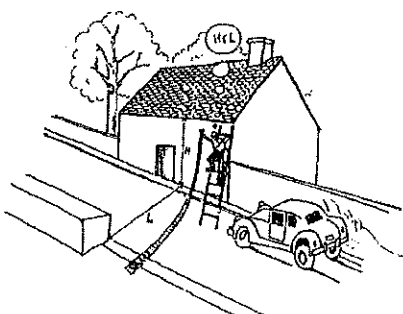
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées 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.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



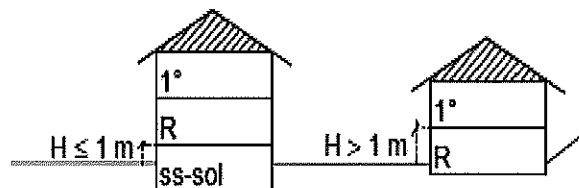
La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

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 ($H < \text{ou} = L$).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre 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 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.



Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusée ou n'être accordée 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...

Façade :

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu.

Sont également autorisés :

- les tons beiges,
- le blanc

Couverture :

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite.

Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.

Clôture :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité (voir schémas d'aménagement annexés au présent règlement).

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1- 5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15 : SURFACE DE PLANCHER

| lot n° | superficie maximale de plancher en m2 |
|--------|---------------------------------------|
| 1 | 250 |
| 2 | 250 |
| 3 | 250 |
| 4 | 250 |
| 5 | 250 |
| 6 | 250 |
| 7 | 250 |
| 8 | 250 |
| 9 | 250 |
| 10 | 250 |
| 11 | 300 |
| 12 | 300 |
| 13 | 300 |
| 14 | 300 |
| 15 | 300 |
| 16 | 300 |
| 17 | 300 |
| 18 | 300 |
| 19 | 300 |
| 20 | 300 |
| 21 | 300 |
| 22 | 300 |
| 23 | 250 |
| 24 | 250 |
| 25 | 250 |
| TOTAL | 6850 |

A Pau
Le 26/04/2017
Jean-Pierre LABOURDETTE
S.A.R.L.
DEGEORGES & LABOURDETTE
GÉOMÈTRES-EXPERTS Associés
ACTUELLE
3, rue de Trézel - 64000 PAU
Tel. 05 51 32 23 15
N° d'inscription : 1997320000