

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

COMMUNE D'AUSSEVIELLE



**DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER
LOTISSEMENT LARTIGALOT**

PA10 - RÈGLEMENT

GÉOMÈTRE - BUREAU D'ÉTUDES VRD



ECTAUR

expert

91, avenue des Lilas
64000 PAU
geometre.pau@ectaur.fr
Tél : 05 59 32 74 18

ARCHITECTE



Agence Not-A

15 rue Faraday
64140 BILLÈRE

Tél. : 05.59.62.17.22

Contact : agence@not-architectes.com

1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Lartigalot » situé sur la commune d'AUSSEVIELLE.

2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées aux acquéreurs des lots.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé 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'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

3 Prescriptions particulières

Le lotissement est situé en zone **UBr du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, approuvé par décision du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019 et modifié le 30 mars 2023.

A titre d'information :

- La Commune d'AUSSEVIELLE est classée en **zone de sismicité modérée - risque 4**.
- Le terrain d'ensemble est situé en zone d'**aléa faible** pour le risque de **retrait-gonflement des argiles**.

Le lotissement est touché par les **servitudes d'utilité publique** suivantes :

- Servitude « I6 » relative à l'établissement des mines et carrières (périmètre d'exploitation de LACQ) ;
- Servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils) (T5) ;
- Servitude Plan d'exposition au bruit de l'Aéroport Pau Béarn Pyrénées (zone D).

Les prescriptions applicables sur le lotissement sont celles du règlement de la zone UBr du PLUI en vigueur sauf en ce qui concerne les articles ci-après précisés :

ARTICLE UBr 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans le présent lotissement, sont interdites :

- Les constructions de maisons jumelées ;
- Les constructions comprenant plusieurs logements.

ARTICLE UBr 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUSMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le présent lotissement, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement et leurs annexes (garage, carport, abri de jardin, etc...) ;
- Les constructions pour l'installation de professions libérales ou de type MAM, à condition que le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité soit assuré sur le lot et qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UBr 3 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant les lots 5 et 6, une implantation de bâtiment en limite avec l'espace vert est autorisée sur un linéaire de 10 m maximum.

Concernant les lots 13, 14, 15 et 16, une implantation de bâtiment en limite avec l'espace vert est autorisée sur un linéaire de 8 m maximum.

ARTICLE UBr 4 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une servitude non ædificandi est établie les lots 3, 4, 5, 6, 8 et 9 le long de la limite Nord avec le cours d'eau « La Palue » sur une largeur de 3 m à compter à partir du haut de la berge. Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone.

Une servitude de tréfonds est établie les lots 2 et 3 le long de la limite Ouest sur une largeur de 2 m en raison de la présence d'une tranchée drainante. Sur les lots 2 et 3, toute construction devra être implantée à 3 m minimum de la limite Ouest.

ARTICLE UBr 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ Seuil des constructions

Le seuil de toute construction du lotissement devra être calée en altitude au moins 0.30 m au-dessus de la cote la plus haute du terrain naturel de l'emprise de ladite construction avant travaux.

➤ Clôtures

Concernant les lots 1, 2 et 3, les clôtures avec la zone A, limitrophe côté Ouest, ne devront pas être bâties. Seuls seront autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0.30 m de hauteur. Les clôtures devront être réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieures à 1.80 m.

Concernant les lots 3, 4, 5, 6, 8 et 9, les clôtures avec le cours d'eau « La Palue », limitrophe côté Nord, ne devront pas être bâties. Les clôtures devront être réalisées sans fondation ni soubassement, en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieures à 1.80 m.

Pour l'ensemble des lots du lotissement, les clôtures en limite avec la voirie, les trottoirs, les espaces verts et les espaces communs du lotissement devront être constituées d'un mur maçonné d'une hauteur de 1.20 m. Le mur pourra éventuellement être surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1.80 m maximum et être doublé ou non d'une haie mélangée.

➤ Portails

Sur le lot 3, le portail devra obligatoirement être implanté en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Sur tous les autres lots, le portail pourra être implanté à l'alignement de la voirie, en limite de propriété.

ARTICLE UBr 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les lots du lotissement devront respecter le **coefficient de pleine-terre de 0.30**, se traduisant par l'obligation de maintenir les surfaces suivantes en pleine terre :

Lot	Surface minimale de pleine-terre
Lot 1	159 m ²
Lot 2	167 m ²
Lot 3	185 m ²
Lot 4	194 m ²
Lot 5	187 m ²
Lot 6	194 m ²
Lot 7	173 m ²
Lot 8	177 m ²
Lot 9	208 m ²
Lot 10	170 m ²
Lot 11	174 m ²
Lot 12	186 m ²

Lot	Surface minimale de pleine-terre
Lot 13	192 m ²
Lot 14	192 m ²
Lot 15	163 m ²
Lot 16	156 m ²

ARTICLE UBr 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le positionnement des accès aux lots figurant sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4) devra être respecté.

ARTICLE UBr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

12.3 : Eaux pluviales

Conformément au rapport d'étude de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'études ETIAGES, l'élimination des eaux pluviales de chaque lot se fera de façon autonome par la mise en place d'un puits d'infiltration pour 250 m² de surface imperméabilisée.

Ce puits d'infiltration devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Profondeur : 4 m ;
- Diamètre de l'excavation : 3 m ;
- Ouvrage en buses verticales perforées d'un diamètre intérieur de 1 m minimum ;
- Remplissage de l'espace vide (entre terrain naturel et buse) par graves calibrées à 30 % de vide minimum.

Pour les lots 1 à 10, 15 et 16, le puits d'infiltration devra comporter un système de trop-plein qui sera raccordé au regard de branchement en attente mis en place par le lotisseur.

Pour les lots 11 à 14, le puits d'infiltration sera autonome et ne nécessitera pas la mise en place d'un trop-plein. Sur ces 4 lots, le puits devra être positionné tel qu'indiqué sur le plan des travaux PA8-2 :

- Lot 11 : angle Nord-Est du terrain ;
- Lots 12, 13 et 14 : angle Sud-Est du terrain.

Les puits d'infiltration et les raccordements sur regard de branchement en attente seront à la charge de chaque acquéreur.

ARTICLE UBr 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT ET DE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

➤ Stationnement

Il conviendra de prévoir deux places de stationnement privatif par logement.

Tout stationnement de véhicule sur la voirie, les trottoirs, les espaces verts ou les espaces communs du lotissement sera strictement interdit.

➤ **Ordures ménagères**

Les lots 8, 9 et 10 devront présenter leurs bacs à ordures ménagères sur la dalle créée à cet effet devant le lot 7.

En dehors des jours de ramassage des ordures ménagères, aucun bac de collecte ne devra rester sur la voirie, les trottoirs, les espaces verts ou les espaces communs du lotissement. Chaque habitant du lotissement devra rentrer son bac de collecte à l'intérieur de son lot après le passage du camion de ramassage.

ARTICLE 15 : SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 3200 m² et se répartit à raison de 200 m² par lot comme indiqué dans le tableau ci-après :

Lot	Surface de plancher maximale autorisée
Lot 1	200 m ²
Lot 2	200 m ²
Lot 3	200 m ²
Lot 4	200 m ²
Lot 5	200 m ²
Lot 6	200 m ²
Lot 7	200 m ²
Lot 8	200 m ²
Lot 9	200 m ²
Lot 10	200 m ²
Lot 11	200 m ²
Lot 12	200 m ²
Lot 13	200 m ²
Lot 14	200 m ²
Lot 15	200 m ²
Lot 16	200 m ²
Total	3200 m²

Fait à PAU le 3 Novembre 2023

Le Géomètre-Expert
Mme Anaïs BETBEDER