

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES(64)

COMMUNE DE LONS

**LOTISSEMENT
“ DOMAINE HAUT DU PERLIC ”**

- REGLEMENT -

MODIFICATIF DU 16/06/2014

Pièce PA10



ACTICENTRE
3 rue de Tiredous - 64000 Pau
Tél. 05 59 32 29 75
Fax : 05 59 62 07 65
contact@degeorges-labourdette.com
www.degeorges-labourdette.com



Maitre d'Ouvrage :

SNC HAPOLO

Maitres d'œuvres :

SARL DEGEORGES LABOURDETTE – Géomètres Experts
CABINET GREZY – Architectes

SOMMAIRE

OBJET DU REGLEMENT - DOCUMENTS D'URBANISME	Page 2
<u>ARTICLE 1</u> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Page 3
<u>ARTICLE 2</u> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Page 3
<u>ARTICLE 3</u> : ACCES AU LOT	Page 3
<u>ARTICLE 4</u> – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT -	Page 3
<u>ARTICLE 6</u> - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -	Page 4
<u>ARTICLE 11</u> – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT ET PROTECTION DES ABORDS -	Page 4
<u>ARTICLE 12</u> : STATIONNEMENT	Page 5
<u>ARTICLE 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	Page 5
<u>ARTICLE 15</u> - PROTECTION CONTRE LE BRUIT	Page 6

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 LONS est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 19/07/2007. Le lotissement est concerné par les zones 2AUF4 et 2AUB.
- Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont celles du présent règlement ainsi que d'une manière générale celles de la zone du règlement du P.L.U. afférentes.
- Le lotissement est concerné par la canalisation de gaz (TIGF) DN 200 DENGUIN-LONS qui instaure des servitudes « non aedificandi » et « non plantadi » de 6 mètres de large soit 3 m de part et d'autre de la canalisation sur les lots traversés (voir document annexé au règlement)
- Le lotissement est concerné par la ligne HTB 63000 V AURIAC-PAU NORD qui instaure des servitudes par rapport aux câbles électriques (zone d'isolement de 7 mètres entre le câble et le point le plus proche d'une construction) et par rapport au pylône. Les constructions situées dans un rayon de 23 mètres autour des pieds du support devront faire l'objet d'une étude de proximité par les services RTE.
- Par décrets n°2010-1255 et n°2010-1254 en date du 22/10/2010, la commune de Lons est classée en zone sismique moyenne "4".
- Le terrain, est situé en zone d'aléa moyen en ce qui concerne le retrait-gonflement des sols argileux.
- Le terrain est situé dans le périmètre des servitudes aéronautiques institué par arrêté ministériel du 24/09/1991 (J.O. du 09/10/1991 page 13224).
- Le terrain étant situé dans la zone de nuisance de bruit (100 m) de l'avenue de l'Hippodrome et du Boulevard de l'Europe, classée voie bruyante de **catégorie 3** par Arrêté Préfectoral du 9/06/1999, l'isolation acoustique des futures constructions sera réalisée conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9/01/1995. (Voir étude acoustique jointe au dossier)
- Le terrain est situé en zone D, dite modérée du PEB approuvée par arrêté préfectoral en date du 13/12/2012

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 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les sous sols, enterrés ou semi-enterrés, ayant un accès extérieur, sont interdits pour les maisons individuelles.

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

2.01. Sur les lots 29, 45, 46, 47, 48, 49, ainsi que sur l'ilot 77, les constructions devront respecter les servitudes liées à la canalisation de gaz DN 200 DENGUIN-LONS gérée par TIGF.

2.02 Sur les lots 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 40, 41, 45, ainsi que sur l'ilot 74, les constructions devront respecter les servitudes liées à la ligne HTB 63000 V AURIAC- PAU NORD gérée par RTE.
Cf documents annexés.

ARTICLE 3 : ACCES AU LOT

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

En ce qui concerne les ilots 74, 75, 76 et 77, les accès aux constructions réalisées dans ces ilots devront être validés, par écrit, préalablement au dépôt du permis de construire, par le lotisseur et les services de la mairie de Lons.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT -

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 : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le branchement particulier mis en place sur le lot

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

Pour tous les lots, **sauf pour les lots 59, 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 78, 79 et les ilots 74,75,76,77**, dans le cas où l'imperméabilisation du lot serait supérieure à 55% de sa surface, les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de gestion des eaux pluviales, à la charge des acquéreurs, qui devra être réalisé sur le lot et raccordé au branchement particulier. Le volume sera calculé, par le Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération PAU PYRENEES, en fonction des surfaces imperméabilisées réalisées au-delà des 55%, en prenant en compte un débit de rejet de 3 L/s/ha et une période de retour trentennale.

Les eaux pluviales des lots 59, 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 78, 79 et de l'ilot 75, quel que soit leur pourcentage d'imperméabilisation, se rejettent directement via le branchement particulier dans les noues et le bassin de rétention.

Les eaux pluviales des ilots 74,76,77, quel que soit leur pourcentage d'imperméabilisation, seront dirigées vers un dispositif de gestion des eaux pluviales qui devra être réalisé sur chacun des ilots et raccordé au branchement particulier. Ce dispositif est à la charge de l'acquéreur de l'ilot concerné.

4.04 Tous les réseaux (électricité, télécom...) seront enterrés.

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

Les marges de reculement, indiquées sur le plan de composition, de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue de l'Hippodrome, de 5 mètres le long des futures voies publiques et de 3 mètres au sud des lots 31, 32, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52 devront être respectées.

Pour les lots 29, 30, 31 et les ilots 76 et 77, le long du boulevard de l'Europe lorsqu'un terrain se situe à l'arrière d'un mur ou/et butte antibruit, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, en pied de butte ou à 3m. En outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de l'alignement d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence de hauteur (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H-3$).

Lorsqu'un lot confronte un chemin un chemin piétonnier, cyclable ou un espace vert public ou destiné à le devenir n'accompagnant pas une voie ouverte à la circulation automobile, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à 3m. En outre tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de l'alignement d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence de hauteur (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H-3$).

Pour tous les lots, une implantation différentes est acceptée :

-Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0.60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines, l'implantation peut notamment se réaliser dans la marge de reculement.

-Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il sera notamment possible de s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT ET PROTECTION DES ABORDS -

11.01 – aspect extérieur, toitures, façades

L'architecture des constructions sera de facture contemporaine, les conceptions pseudo-régionales sont interdites.

La pente des toits sera comprise entre 40% et 120 %. Il peut être accordé des toits terrasses ou des toits mono-pente s'ils répondent à un parti architectural et s'ils représentent moins de la moitié de la surface totale des toitures situées sur le terrain.

Le matériau de couverture des habitations sera d'aspect plat (ardoises, tuiles « picon », tuiles plates, zinc, bacs acier,...).

Les couleurs autorisées sont le noir, le gris, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli et le rouge foncé.

Pour les lots 1 à 72 ainsi que les lots 78-79, les toitures en pentes auront soit un débord de toit de 30 cm minimum soit un chéneau encaissé. Pour les ilots, le débord de toit n'est pas obligatoire.

Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit ayant une finition grattée ou talochée de préférence et dont la teinte sera choisie dans la coloritheque du livret des prescriptions architecturales et paysagères de la Communauté d'Agglomération, sauf pour les ilots. Les bardages en bois, les façades en pierre et les façades vitrées (non réfléchissantes) sont autorisées.

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples. Les ouvertures cintrées ne sont pas autorisées. Les encadrements peints des ouvertures sont proscrits ainsi que les corniches, moulures, arcades et bandeaux.

11.02 – Clôtures :

Les clôtures en façade des voies seront conformes au modèle annexé en dernière page du présent règlement. Il s'agira d'un mur plat de 0.25m d'épaisseur. La tête de mur sera plate avec l'arase inclinée vers l'intérieur de la propriété ou sera surmontée d'un chapeau incliné vers l'intérieur de la propriété. Il est interdit de faire une tête de mur ronde.

Les couleurs des murs seront à choisir dans la colorithèque de la CDA (communauté d'agglomération). Les murs feront 1.50m de hauteur maximum. La surélévation des murs par le biais d'une lisse ou de panneau est interdite.

Les clôtures séparatives entre les lots, le long du mail central, en bordure des espaces verts accompagnés ou non de noues, en bordure du bassin de rétention seront constituées d'une clôture grillagée verte (piquets béton ou métalliques et grillage plastifié) avec soubassement de 0.20m . La clôture fera 2.00m de hauteur maximum. De préférence, elles seront doublées de haies vives dont la hauteur ne pourra excéder 2,00m.

Les clôtures le long du mail central, en bordure des espaces verts accompagnés ou non de noues, en bordure du bassin de rétention seront soit identiques aux clôtures en façades, soit identiques aux clôtures séparatives, telles que décrites ci-dessus.

La clôture située sur la butte le long du boulevard de l'Europe sera constituée de rondins de bois. Ces rondins seront implantés en axe de la butte. Les clôtures auront une hauteur de 3.50m par rapport au terrain naturel soit une hauteur de mur en rondins moyenne de 1.50m. Elle sera réalisée par le lotisseur.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ilots, 74, 75, 76, et 77. Les clôtures réalisées dans ces ilots seront étudiées lors du dépôt de l'autorisation de construire et devront être conforme au règlement du PLU en cours.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur des lots.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.01 Des espaces libres seront aménagés comme indiqué sur le plan de composition.

Les essences d'arbres utilisées seront celles recommandées par le service espaces verts de la mairie (voir volet architectural et paysager « l'intégration paysagère du projet » et le type d'arbres dans le programme des travaux)

Sur les ilots 76 et 77, dans la zone « non aedificandi » de 5 mètres le long de la voie d'entrée Est du lotissement, des arbres de hautes tiges (essences à définir avec les services techniques de la mairie), seront plantés à raison de 1 arbre tous les 7 mètres, conformément au plan de composition

Rappel : sur une bande de 6 mètres de large axée sur la canalisation TIGF, la servitude « non plantandi » devra être respectée.

ARTICLE 15- PROTECTION CONTRE LE BRUIT

15.01 - Le terrain est situé dans la zone de nuisance de bruit du boulevard de l'hippodrome et du boulevard de l'Europe , classée voie bruyante de catégorie 3 par Arrêté Préfectoral. Par conséquent, les futurs co-lotis devront se prémunir du bruit, lors des travaux de leur construction, en respectant les préconisations données dans l'étude acoustique. (étude annexée au dossier du lotissement)

PAU le 16/06/2014
Jean-Pierre LABOURDETTE