

Département du TARN

Commune de BUSQUE

PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement « Les Jardins de Julia »

PA 10 - REGLEMENT



SELAS de Géomètres-Experts GEO SUD OUEST
29bis boulevard de Genève, 81300 GRAULHET
05 63 34 56 84 - graulhet@geo-sud-ouest.fr



Non opposition
BUSQUE - le 10/11/2013
Le Maire
Bertrand Bouyssie



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Objet et champs d'application du présent règlement

Le présent règlement est applicable au Lotissement dénommé « Les Jardins de Julia », situé sur la Commune de BUSQUE (81)

Au regard du plan de zonage du PLU de la Commune de BUSQUE, le présent lotissement est situé sur les zones AU, secteurs AU1 et AU2, et A.

Ce règlement s'appliquera en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme des zones précitées du PLU, et a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'un Permis de Construire ou toute autre autorisation d'urbanisme doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Le présent règlement définit les dispositions qui seront approuvées par le Permis d'Aménager et qui s'imposera aux personnes détentrices de droits réels dans le lotissement précité.

Pour l'ensemble des lots, il ne pourra être réalisé qu'un seul logement, à l'exception du lot n°18, ou un maximum de 4 logements sociaux pourra être réalisé.

Préambule

L'opération projetée est destinée à recevoir une urbanisation d'habitat à caractère résidentiel aéré.

De ce fait, il est réservé majoritairement aux constructions à usage d'habitation résidentielle individuelle, mais les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération, à la condition de n'engendrer aucun désagrément pour le voisinage.

Espaces libres et plantations

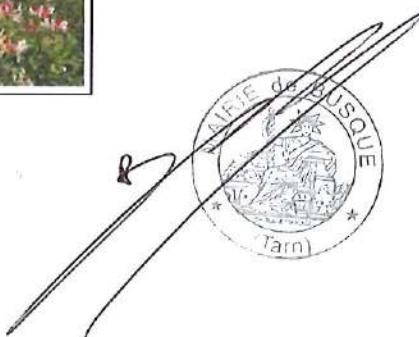
Les lots 1 à 9 et 23 à 25 auront l'obligation (servitude plantandi) de planter une haie végétale en fond de lot (cf. plan de vente du lot), composée exclusivement d'essences définies dans l'arboretum ci-dessous, au titre de l'OAP, qui prévoit « une plantation arborée aléatoire ou une haie champêtre ».

Toute plantation existante doit être conservée. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 250m² de surface libre.



Non opposition
BUSQUE - Le 10/11/2023
Le Maire
Bertrand Bouyssé



Dispositions diverses

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou toutes références architecturales extérieures à la région).

Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être couvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Pour les constructions annexes, elles doivent respecter les matériaux et couleurs utilisées pour la construction principale.

Les abris de jardins sont autorisés.

Règles d'urbanisme applicable selon les lots (cf. pièce PA4 Plan de Composition)

Pour les lots 4 à 7, 12 à 15, 18 et 19, la réglementation de la zone AU, secteur AU1, est applicable.

Pour les lots 1 à 3, 8 à 11 et 21 à 25, la réglementation de la zone AU, secteur AU2, est applicable.

Pour une partie des lots 8, 9 et 25, la réglementation de la zone A est applicable.

Le présent règlement précise certains articles du PLU, les autres sont à appliquer tels qu'ils sont stipulés dans le document d'urbanisme.

Stationnement privatif non clos – Parking du midi

Les accès des lots sont imposés par le Plan de Composition du lotissement.

Chaque acquéreur de lot devra aménager, à l'intérieur du lot, 2 emplacements de stationnement privatif.

Ces emplacements de stationnement seront réalisés au droit de l'accès prévu, afin de constituer des parkings du midi.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation, sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété, selon les ratios suivants : 1 place par logement + 1 place / 70m² de Surface de Plancher.

Réunion de lots

Sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires au nombre initialement prévu, la réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra déroger au plan de division et aux dispositions du présent règlement. En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique pourra être effectuée sur des lots contigus initialement distincts et le retrait entre deux constructions voisines prévu par le plan de masse ne s'appliquera pas sur les lots réunis en un seul.

En l'espèce, les règles du PLU en vigueur s'appliqueront alors à toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux du nouveau lot ainsi créé.

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Subdivision de lots

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'une réunion de lots suivie d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires au nombre initialement prévu.

Toitures

Les lignes d'égout et de faîte devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Non opposition
Bosqec. le 10/11/2023
Le Maire
Bertrand - Bouyssie



Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas 35%.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les débords de toiture seront de type traditionnel.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour la majorité des couvertures. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnement existant.

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraine.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les façades

Voir article AU-11 « Aspect extérieur », paragraphe 3 du PLU de BUSQUE.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et, si possible, rendus non visibles depuis les espaces communs / domaine public.

Les clôtures

Voir article AU-11 « Aspect extérieur », paragraphe 4 du PLU de BUSQUE.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonnable ne sera édifié mais des plantations denses et diverses seront réalisées sur cette limite, afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée (cf. chapitre « Servitudes d'usage et particulière » du présent règlement).

Les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques (compteurs EDF, eau, boîtes aux lettres, etc...) seront intégrées aux maçonneries d'entrée des lots.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximale de 1.5m sur rue ou 2m en limite séparative. Elles seront constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

Caractéristiques des dispositifs individuels de gestion des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales du projet en milieu superficiel fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement, approuvé par la DDT du Tarn.

La gestion d'une pluie de 10 mm sur les surfaces imperméabilisées des lots sera effectuée à la parcelle. Chaque acquéreur de lot aura à sa charge la réalisation d'un dispositif de collecte des eaux de toiture et de dallages, qui fonctionnera avec une sortie par surverse, dirigée vers le tabouret de branchement pluvial en limite de parcelle.

Le volume (V) contenu par le dispositif sera calculé, par chaque acquéreur, en fonction de son projet de construction, par la formule suivante :

$$S (m^2) = \text{surface toitures} + \text{accès} + \text{terrasses}$$

$$V (m^3) = S \times 0.01$$

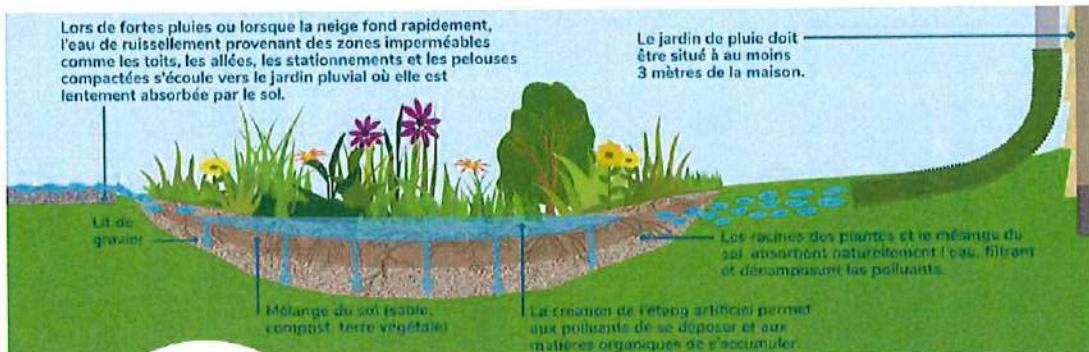
Compte tenu de la taille des parcelles, ce volume sera en moyenne de l'ordre de 1.75m³.

Le dispositif de gestion d'une pluie de 10mm a pour objectif la restitution dans le sol de la pluie au plus près de son point de chute. Il devra permettre un réinfiltration dans le sol des faibles pluies, favorisées par une couche de terre végétale et de la végétation superficielle.

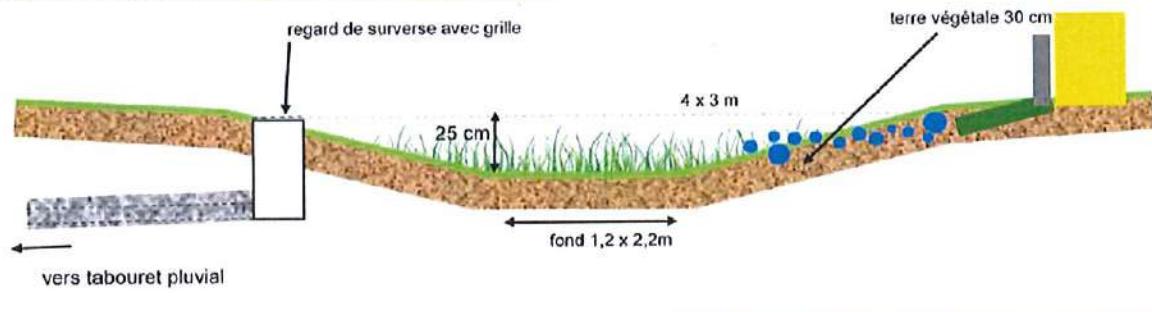
Non opposition
BUSQUE - le 10/11/2023
Le Maire
Bertrand Bouyssie



Exemple de dispositif :



Exemple de configuration pour un volume de 1.8 m³ :



Non opposition
BUSQUE - le 10/11/2023
Le Maire
Bertrand - BOUYSSE

