

Commune de BISCARROSSE

Lotissement " Les JARDINS de PIROULET "

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Didier BOURY - Géomètre-Expert DPLG
Successesseur de Philippe BERGES

Estelle BEAUFILS - Géomètre-Expert
Ingénieure diplômée de l'ESGT

05.58.78.14.05
166 rue du Lieutenant de Vaisseau Paris
40600 **BISCARROSSE**

contact@georizon.org
www.geometre-expert-georizon.fr

Lotissement " Les JARDINS de PIROULET "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

N/Réf. 22-228

DB

Z:\DAO\Trav2022\22228\PA

Le 14.02.2023

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement 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 et d'aménagements ci-annexés.

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent ou précisent celles édictées par le Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait à s'y substituer conformément aux articles L 442-9 et L 442-14. Actuellement, le lotissement est situé en secteur UC et il conviendra de se conformer au règlement de cette zone ou de toute autre qui viendrait s'y substituer.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement. Sa durée de vie est de 10 ans en ce qui concerne les règles d'urbanisme sauf reconduction souhaitée par la majorité requise des colotis à cette échéance.

Il doit être remis aux acquéreurs des lots en même temps que l'arrêté d'autorisation, dans les conditions de l'article L 442-7 du Code de l'Urbanisme.

1.3 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement représentés sur le plan de composition se décomposent ainsi qu'il suit :

Superficie de la voirie commune.....	332 m ²
Superficie des lots privés	<u>2 189 m²</u>
Superficie totale du lotissement	2 521 m²

1.4 MODALITES DE REALISATION

Ce lotissement sera réalisé en une seule tranche comprenant la réalisation de la voie, l'installation des réseaux nécessaires à la viabilisation du lotissement et la desserte des lots.

1.5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la mise en œuvre d'adaptations mineures.

1.6 MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation d'aménager non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L 442-10 et L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

2 – REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés exclusivement à la construction d'habitations. Le lot n° 3 supporte une construction qui pourra être agrandie dans les limites des règles stipulées par le règlement du PLU en vigueur et par le présent règlement du lotissement.

Dans le cas où plusieurs lots contigus deviennent propriété d'une même personne, les règles d'urbanisme mentionnées dans le règlement qui suit s'appliqueront :

- soit pour chacun des lots,
- soit pour le lot créé par la réunion, notamment pour les règles de prospect.

2.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé par l'article 2.1 ci-dessus est interdit.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2.3 ACCES ET VOIRIE

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement sont desservies par la voie et les accès nouveaux prévus sur les plans ci-annexés, à partir de l'allée des Prés Verts.

2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux créés pour le lotissement dans les conditions suivantes :

- Eau potable
Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite à l'initiative de l'acquéreur.
- Electricité – Basse tension
Le lotisseur assure le branchement des lots par la pose des gaines et coffrets de branchements prévus pour recevoir les compteurs. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain par les acquéreurs.
- Télécoms
Le lotisseur assure le branchement des lots par la pose des gaines et coffrets de branchements prévus à cet effet. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain par les acquéreurs.
- Assainissement
 - Eaux usées*
Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau du lotissement en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet par le lotisseur.
 - Eaux pluviales*
Seules les eaux pluviales de la voirie et des parkings de midi des lots seront évacuées par un réseau structurant et des drains positionnés dans les chaussées drainantes.
Les acquéreurs des lots devront recueillir leurs eaux de pluies sur leur terrain, par l'intermédiaire de tranchées drainantes ou de puisards (voir prescriptions ci-annexées) et auront interdiction formelle de les rejeter sur la voirie du lotissement.

2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement comprendra au maximum 5 lots, numérotés de 1 à 5 tels qu'ils figurent au plan de composition ci-annexé.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

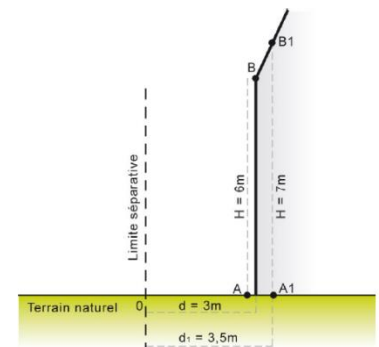
Toute construction doit être implantée à 5 m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer, ou de la limite d'emprise des voies privées. Le lot 4 présente en outre une zone non aedificandi en son Nord-Ouest, au droit de la placette de retournement, conformément au plan de composition joint.

Les piscines seront implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie. Le lot 4 devra respecter

2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) respectera les dispositions suivantes :

- Soit sur une des limites latérales et en respectant une hauteur maximale de 4 mètres, dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.
- Soit en recul de ces mêmes limites latérales. Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul vis-à-vis de la limite opposée, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).



Les piscines seront implantées à 3 mètres au minimum des limites latérales.

2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera les dispositions suivantes :

- Si la façade comporte des baies, la construction devra être éloignée de la limite de fond de parcelle d'au moins 3 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baie, la construction pourra s'implanter sur la limite de fond de parcelle en respectant en tout point une hauteur maximale de 4 mètres dans une bande de 3 mètres à partir de la limite.

Les piscines seront implantées à 3 mètres au minimum des limites de fond.

2.9 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

2.10 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture, balcons, marquises et auvents n'excédant pas 1.00 m, les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

• Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions existante et/ou à créer ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

2.11 VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales mesurées du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation, 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4 mètres en tout point.

2.12 ALEA FORT INCENDIE

Sans objet.

2.13 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions qu'elles soient d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doivent être en harmonie avec le site environnant (matériaux, couleur de façade, menuiseries).

- Teintes et matériaux

Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou projeté-fin, de ton clair « pierre » à préciser dans le permis de construire.

Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles (l'usage décoratif est proscrit), les teintes resteront claires.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront soit de teinte zinc, soit de la teinte du mur.

- Toitures

Les toitures respectent les règles du PLU.

L'implantation des constructions devra se faire parallèlement à la voie qui la borde, et le sens du faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à cette même voie, sauf cas particulier des terrains situés à l'angle de deux rues qui pourront s'adapter au mieux à la configuration du terrain.

Les maisons présentent une toiture classique à double pans avec pente maîtrisée, dans le sens de la plus grande longueur, comprise entre 35% et 40%. Les toitures à 3 pans seront autorisées si elles présentent un intérêt architectural. Seules les tuiles en terre cuite de type canal, de couleur rouge brun, uniformes, sont autorisées (pas de panachage).

Les avant-toits débordant du volume sont fortement conseillés, même s'ils s'appuient sur des poteaux ou des consoles. Pour les toitures traditionnelles le débord de toit sera de 0.50 m a minima.

Les toitures-terrasses sont autorisées mais elles ne doivent pas être mélangées avec de la charpente traditionnelle.

Les panneaux solaires ou assimilés seront composés avec le plan de toiture, en bande le long du faîtage. La pose en escalier est proscrite.

Les constructions qui dépendent de ce permis d'aménager doivent en premier lieu respecter l'ensemble des dispositions du PLU en vigueur de la commune.

- Colombages et bardages

Les façades des maisons peuvent présenter des colombages en bois de la même teinte que les menuiseries et volets. Ce colombage renforce le caractère landais des maisons.

L'application d'un bardage bois en façade ne doit pas être anecdotique mais appliqué sur un volume lisible et vertical. Les bardages bois éventuels seront à lames verticales traités en autoclave et laissé « brut de traitement » ou teintés en brun sombre.

- Menuiseries

Les menuiseries sont adaptées à l'esprit global de la maison et adaptées aux règles d'isolation en vigueur.

Elles sont plus hautes que larges sauf pour les baies vitrées.

- Couleur des menuiseries : gris zinc – 7001 – 7004 ou blanc
- Matériaux : choix libre

Pour les constructions à référence architecturale traditionnelle, les baies seront de proportion verticale avec, sur voirie et emprise publique, un rapport de longueur sur largeur supérieur à 1,4.

Dans un souci de simplicité de composition, il n'y aura pas plus de 4 types d'ouverture par logement individuel (hors garage et porte d'entrée).

La porte du garage régnera en hauteur avec le linteau des autres ouvertures, elle sera à lames verticales ou horizontales (cassettes proscrites).

La porte d'entrée sera d'un modèle simple pour les maisons à registre traditionnel (les demi-lunes sont proscrites).

Pour les maisons contemporaines, le modèle sera simple et l'inclusion de motifs géométriques verriers sera proscrit.

- Volets

Les volets sont en bois traditionnel à lames verticales. Ils soulignent les lignes de façades et permettent de s'abriter du froid et du soleil. Les volets roulants sont acceptés en rez-de-chaussée des maisons.

- Auvents

Les auvents permettent de couvrir des terrasses extérieures qui offrent ainsi des espaces abrités de la pluie ou du soleil. Les auvents sont de forme traditionnelle.

- Marquises

Les marquises sont en charpente bois et tuiles accrochées à la façade. Elles viennent abriter une petite terrasse ou une entrée de maison.

- Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont recapotées avec une grille métallique en façade et entourées d'une boîte en bois comme les annexes. Elles doivent se « fondre » le plus possible dans le volume de la maison.

- Annexes

Les annexes accompagnent la maison. Elles sont soit en liaison directe avec elle de type garage contigu, soit détachées de la maison et servant de vraie dépendance de type grange.

Il est conseillé de traiter les annexes comme des granges traditionnelles : elles sont réalisées tout en bois avec des planches verticales et respectent la trame et l'aspect des granges existantes.

Les toitures seront en tuiles.

- Piscines

Les piscines sont autorisées. La couleur du revêtement sera brune, vert ou gris. Les abords de la piscine seront jardinés sur $\frac{3}{4}$ du périmètre (la réalisation d'une margelle en pierre ou béton étant autorisée sur 0.30 m de large). Le local technique sera enfoui ou dissimulé dans une construction annexe.

- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. L'édification de ces dernières sera à la charge du coloti.

Les clôtures de brande ou de type ossature béton brut en préfabriqué réservant feuillure pour remplissage béton, bois tressé, sont proscrites.

En limites séparatives latérales et arrières, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

En limite sur la voie à créer, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,40 mètres.

- Espaces végétalisés

Les espaces verts représentent a minima 35 % de la surface du lot.

La mise en œuvre de sols à structure compactée est considérée comme une artificialisation des sols. Il conviendra de se reporter au décret n° 2022-763 du 29.04.2022 pris en application de l'article 192 de la loi Climat et Résilience du 22.08.2021 afin de justifier de l'imperméabilisation des sols. Il conviendra donc de limiter les surfaces imperméabilisées et préciser la nature exacte des voies, stationnements, chemins... lors de tout dépôt de permis ou de déclaration de travaux.

La minéralisation de la parcelle sera compensée par un apport végétal d'essences locales (essence arbustive et/ou arbres de hautes tiges) à pondérer par rapport à une surface de pleine terre minimum.

Tous les lots privatifs devront accueillir des arbres à hautes tiges, existants ou à planter conformément au plan de composition joint au présent règlement.

Les arbres conservés, existant à l'obtention de l'arrêté de vendre les lots par anticipation, seront maintenus et entretenus jusqu'à ce que leur état sanitaire exige leur abattage (sur justification d'un forestier ou d'un bûcheron).

2.14 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Un parking dit de « midi » sera aménagé sur chaque lot par le lotisseur. Cet emplacement ne sera pas clôturé le long de la voie et permettra le stationnement de deux véhicules légers. Il sera délimité par une bordure arasée située dans l'emprise du parking.

Leurs emplacements sont indiqués au plan de composition joint au présent permis d'aménager mais reste indicatif **pour le lot 2** jusqu'à la réalisation des travaux par le lotisseur (possibilité laissée aux acquéreurs de se positionner au plus près de leur projet).

2.15 USAGE DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Espaces communs
Les usagers du lotissement pourront disposer des espaces libres suivant leur destination et en respectant les prescriptions qui pourront être édictées pour leur jouissance.
- Espaces privés
Les propriétaires des lots seront tenus de maintenir leurs terrains, en permanence, en excellent état d'entretien. Les plantations ne pourront être faites qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant pour la distance que pour la hauteur.
Se reporter au chapitre 2.13 et au plan de composition pour les obligations en matière de plantations.

3 – DISPOSITIONS DIVERSES

3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA INCENDIE

Un poteau incendie est positionné proche du lotissement et permettra la défense incendie de tous les lots.

Chacun des lots devra en outre respecter les règles suivantes :

- être en parfait état d'entretien et débroussaillé,
- placer les tas de bois à une distance de 5 m minimum de toute construction,
- curer régulièrement les gouttières des aiguilles et des feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures,
- élaguer et tailler en permanence les arbres de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance minimale de 3 m de tout point des constructions,
- installer les barbecues au centre d'aires planes et incombustibles d'au moins 4 m², disposant à proximité d'un moyen d'extinction et dépourvues de végétation.

3.2 ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'assiette de la voirie et des espaces verts pourront être reversés dans le domaine public de la collectivité une fois les travaux achevés.

- Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale Libre
Tout propriétaire d'un lot dans le lotissement fait obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du lotissement, association régie par les lois du 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888, 15 Décembre 1902 et textes subséquents.
- Objet de l'Association Syndicale Libre

Elle a pour but de :

- veiller à l'application du présent règlement et de statuer sur les modifications éventuelles de celui-ci,
- acquérir puis gérer et entretenir les voies, espaces verts et ouvrages communs jusqu'à, éventuellement, la cession de l'assiette à la collectivité,
- fixer le montant de la contribution des membres relatifs aux frais de gestion et d'entretien des éléments décrits précédemment,
- procéder, éventuellement, aux opérations de cession à des collectivités publiques de tous espaces, voies, ouvrages et édifices dépendant de l'Association Syndicale Libre et à la dissolution de ladite Association.

- Dissolution de l'Association Syndicale Libre

L'association syndicale pourra cesser d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation, éventuelle, dans le patrimoine communal, de toutes les voies, ouvrages et espaces libres créés dans le lotissement. Les attributions de l'Association Syndicale Libre seront alors dévolues à la collectivité.

3.3 SERVITUDES

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après.

- Coffrets

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret ou une installation spécifique pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiètement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

- Servitude de tour d'échelle

La possibilité d'implanter des constructions sur les limites séparatives dans les conditions fixées par l'article 2.7 du présent règlement, entraîne la création d'une servitude dite de « tour d'échelle ». En conséquence, tout coloti qui construit sur limite séparative pourra pénétrer chez son voisin pour entretenir en bon père de famille le mur limitrophe : il pourra utiliser pour ce faire une bande d'un mètre de large le long du pignon, qu'il remettra en état une fois les travaux terminés dans un délai raisonnable. Cette servitude n'empêche pas le fonds servant de construire lui-même en limite, deux constructions pouvant donc être contiguës.

ANNEXE

Prise en charge des eaux pluviales à la parcelle

Principe

Les terrains permettent une prise en charge des eaux pluviales de ruissellement (toitures, accès, terrasses, ...) par infiltration. Au préalable, les eaux doivent pouvoir être tamponnées au sein d'un volume utile suffisant pour pallier un événement pluvieux vicennal (T = 20ans).

Nature des terrains, comportement hydrique

Compte tenu de la nature des terrains (sableux) et de la faible profondeur de la nappe en période de hautes eaux, le dispositif de rétention/infiltration le plus adapté est la tranchée de rétention/infiltration à faible profondeur (max : 0,40 m).

Notion de surface active

Le dimensionnement des tranchées (linéaire nécessaire) dépend des surfaces actives (surfaces qui participent au ruissellement). Plus les surfaces actives sont importantes et plus le linéaire de tranchée nécessaire le sera également.

1 Calcul des surfaces actives à la parcelle

On attribue à chaque type de surface un coefficient (coefficient de ruissellement) qui traduit son aptitude à favoriser le ruissellement et donc à générer des volumes d'eau à prendre en charge. Le tableau ci-dessous fourni une illustration.

Type	Coefficient de ruissellement	Surface	Surface active
Toiture	1	100 m ²	100 m ²
Terrasse	1	100 m ²	100 m ²
Accès en enrobé	1	100 m ²	100 m ²
Accès en calcaire	0.7	100 m ²	70 m ²
Accès en graviers (non compacté)	0.1	100 m ²	10 m ²

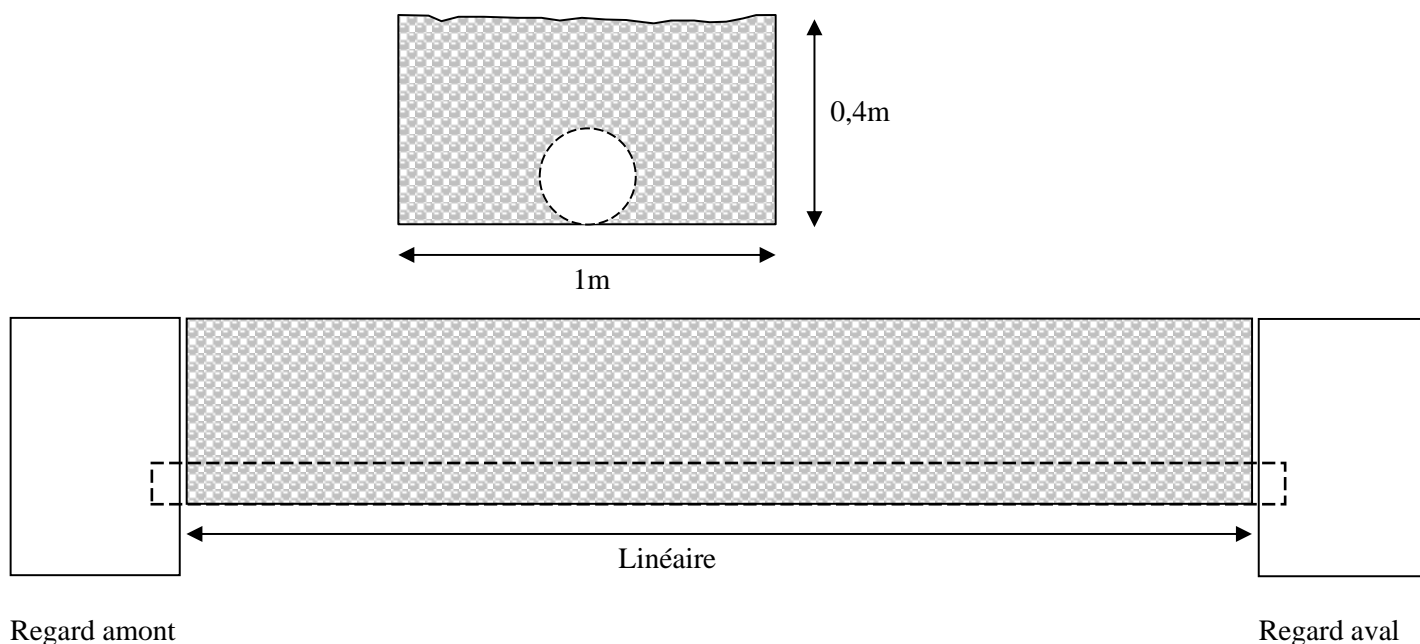
On notera que le choix du matériau de constitution des accès aux lots est déterminant. Alors qu'un enrobé favorise le ruissellement, un accès en gravier permet au contraire de favoriser l'infiltration.

2 Exemple

	Exemple 1	Exemple 2
Surface de toiture	150 m ²	175 m ²
Surface de terrasse	30 m ²	35 m ²
Accès en graviers	70 m ²	80 m ²
Surface active	187 m ² (150 + 30 + 70 x 0,1)	218 m ² (175 + 35 + 80* 0.1)

Dimensionnement des tranchées de rétention/infiltration

Coupe type



Le linéaire de tranchée type à mettre en œuvre dépend de la surface active. Le tableau ci-dessous présente les éléments de dimensionnement.

Surface active	100 m ²	125 m ²	150 m ²	200 m ²	250 m ²
Linéaire de la tranchée	20 m	22 m	25 m	33 m	41 m
VOLUME de rétention dégagé <i>V_r = 0,4 x 1 x Linéaire x Porosité efficace</i>	2,4 m ³	2,6 m ³	3 m ³	3,96 m ³	4,92 m ³
V utile pour T = 20ans	1,7 m ³	2,3 m ³	2,9 m ³	3,8 m ³	4,8 m ³
V utile pour T = 100ans	2,7 m ³	3,3 m ³	4,1 m ³	5,5 m ³	6,9 m ³
Surverse pour T = 100ans	0,3 m ³	0,7 m ³	1,1 m ³	1,54 m ³	2 m ³

Au final, pour une tranchée type de 1m de large constituée de 0,4m d'épaisseur de graves siliceuses 40/70 dégageant 30% de porosité efficace, le rapport de linéaire de tranchée en fonction de la surface active est de 0,17ml.

Soit :

- pour une surface active de 187 m² (exemple 1) : prévoir 32 ml de tranchée type,
- pour une surface active de 218 m² (exemple 2) : prévoir 37 ml de tranchée type.