

COMMUNE DE BASCONS

LOTISSEMENT

**« LES JARDINS DE
LA CLAVERIE »**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



SCP Jérôme GUETTE Géomètre-Expert
8 Avenue du lac 40160 PARENTIS EN BORN
Tél. 05 58 78 41 08 Fax. 05 58 78 41 98

Dressé le :22.07.2019

Modifié le : 01.10.2019

Réf : 2591RL

PA10

CHAPITRE I - GENERALITES.

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement crée, tel qu'il figure au plan de composition du dossier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain assiette du projet de lotissement est en cours d'acquisition par la SAS S.A.F.S.O. représentée par M. Marc MOSTOLAT.

ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET CADASTRE.

Le terrain, assiette du présent projet de lotissement est situé sur le territoire de la Commune de BASCONS, au lieu-dit «Laclaverie ».

Ce terrain figure au plan cadastral de la Commune sous les numéros 6, 9, 10, 16, 481, 702 et 803 de la section E pour une superficie totale apparente de 20962m².

ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT.

Le présent lotissement comprend 19 lots numérotés de 1 à 19 tels qu'ils figurent au plan visé à l'article 1 et sera réalisé en une seule tranche.

Chaque lot sera desservi par une voie nouvelle du lotissement. Ils seront tous raccordés aux réseaux d'eau potable, eaux pluviales, basse tension, téléphone, égout.

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME.

Le lotisseur et acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règles et plans d'urbanisme dans lesquels est incluse la Commune.

Les espaces verts à l'Ouest et à l'Est du présent projet ainsi que la voie n°1 supporteront une servitude de lignes électriques aériennes, de poteaux électriques et fondations des poteaux électriques, comme indiqué sur le plan des travaux d'équipement du dossier. Ces servitudes octroient au gestionnaire du réseau électrique le droit d'intervenir pour effectuer les réparations et l'entretien des lignes électriques aériennes, des poteaux électriques et de leurs fondations, et le droit d'intervenir lorsque les nécessités l'imposeront sur les lignes électriques aériennes, les poteaux électriques et leurs fondations.

L'Association Syndicale s'abstiendra de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de ces ouvrages, et elle devra se conformer aux règles en vigueur concernant ces lignes électriques aériennes, ces poteaux et leurs fondations.

Du fait de la présence de deux zones sur lesquelles sont présents des Lotiers Hispidés (Lotus Hispidus) (espèce protégée), la voie n° 1 supportera deux zones d'évitement. L'Association Syndicale s'abstiendra de tout fait de nature à nuire à ces Lotiers Hispidés, et elle conservera ces deux zones d'évitement temps que les Lotiers Hispidés y seront présents et temps que le Lotier Hispide sera une espèce protégée.

CHAPITRE II - DESSERTE.

ARTICLE 6 – VOIES EXISTANTES ET VOIES NOUVELLES.

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement seront desservies depuis le Chemin de Laclaverie, le Chemin du Brouca et la Route du Bas Armagnac, par les voies nouvelles du projet de lotissement figurant sur le plan de composition.

Les voies nouvelles seront ouvertes à la circulation publique et permettront la desserte de la propriété au Sud-Est du présent projet, ainsi que d'éventuels projets d'aménagements sur cette propriété. Ces voies nouvelles, ainsi que les espaces verts du lotissement seront ouverts à la circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 7 - CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC - ENTRETIEN.

Les voies prévues seront affectées à la circulation publique. Dans l'attente du classement éventuel dans le domaine public, l'entretien des voies, des réseaux et espaces verts communs sera assuré par l'Association Syndicale.

Dans le cadre de la prévention des risques d'incendies de forêt, l'Association Syndicale devra notamment entretenir les espaces verts du lotissement, afin qu'ils soient accessibles depuis les voies nouvelles du lotissement pour les véhicules de lutte contre les incendies et qu'ils puissent circuler sans gêne sur ces espaces verts. Ces espaces verts devront être maintenus en état débroussaillé et libres de tout matériau et végétaux facilement inflammables.

ARTICLE 8 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT.

Les travaux d'aménagement devant assurer la viabilité du lotissement sont définis au programme des travaux d'équipement du présent dossier.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS.

ARTICLE 9 - CONDITIONS PREALABLES.

Aucune construction ne pourra être édiflée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire délivré dans les conditions fixées au titre II du Code de l'Urbanisme : article R.421-1 et suivants ou après avoir satisfait à la procédure de déclaration préalable pour les constructions exemptes du permis de construire dans les conditions fixées à l'article R.422-2 et suivants.

ARTICLE 10 – NATURE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les terrains lotis sont destinés à la construction de maisons individuelles.

Par lot, un seul immeuble d'habitation avec ses annexes techniques (garage, abri de jardin ou à bois) est autorisé ; il pourra comporter au plus 2 logements.

Les constructions doivent être d'expression architecturale et doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge (à l'exclusion des tuiles vernissées) avec une pente de toit au minimum de 35%.

Les toitures en terrasse accessibles seront admises :

- Soit, dans la limite de R + 1,
- Soit, à condition qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière, à une approche environnementale, à un traitement de limite avec une mitoyenneté ou à un élément de liaison du bâti existant.
- Dans tous les cas, à condition qu'un dispositif architectural du type : avant toit, porche, galerie, pergola etc... viennent compléter l'effet de « boîte » à minima d'une surface couverte non close d'environ plus de 30% de la surface de la boîte sans débords de toit.

Les versants de toiture seront accompagnés d'avant-toit généreux (au minimum de 50cm y compris sur les façades pignons) ou d'une génoise.

Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à une des limites parcellaires; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront réalisées en zinc ou en matériaux de couleur équivalente à la couleur de la façade.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans les tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront peintes, laquées ou pré-teintées. Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Les vernis ou lasures ton bois sont cependant admis.

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables:

Toute intervention sur les constructions faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques:

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur,...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur:

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de la construction (volume, auvent, avant-toit...) ou à de la végétation arbustive; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales:

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Sauf indications graphiques indiquées sur le plan de composition (zones non-aedificandi concernant les lots 1 à 10, 14, 18 et 19), les constructions doivent s'implanter comme suit :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 1- Pour les lots d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12m : les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

- 2- Pour les lots d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12m : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
- 3- Pourront déroger aux paragraphes 1 et 2 précédents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique,...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles,...)
- 4- Les piscines pourront déroger aux paragraphes 1 et 2 précédents.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- 1- Pour les lots d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12m : les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.
- 2- Pour les lots d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12m et inférieure ou égale à 20m : les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$ avec minimum 3m).
- 3- Pour les lots d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 20m : les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3m ($d \geq H/2$ avec minimum 3m).
- 4- Pourront déroger aux paragraphes 1, 2 et 3 précédents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...)
- 5- Les piscines pourront déroger aux paragraphes 1, 2 et 3 précédents.
- 6- Les annexes pourront déroger aux paragraphes 1, 2 et 3 précédents.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est pas réglementée.

Les cuves de propane et de fuel seront obligatoirement enterrées selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 8m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6m à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

ARTICLE 13 - SURFACE DES LOTS ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTION ET D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE.

Il est dressé ci-après un tableau des futurs lots avec la répartition des surfaces de plancher disponibles et d'emprises au sol totales maximales pour chacun des lots.

| N° lot | Surface du lot en m² | Surface de plancher disponible en m² | Emprise au sol totale maximale en m² |
|---------------|--|--|--|
| 1 | 685 | 410 | 205 |
| 2 | 720 | 432 | 216 |
| 3 | 806 | 482 | 241 |
| 4 | 709 | 424 | 212 |
| 5 | 755 | 452 | 226 |
| 6 | 801 | 480 | 240 |
| 7 | 788 | 472 | 236 |
| 8 | 888 | 532 | 266 |
| 9 | 789 | 472 | 236 |
| 10 | 701 | 420 | 210 |
| 11 | 544 | 326 | 163 |
| 12 | 565 | 338 | 169 |
| 13 | 587 | 352 | 176 |
| 14 | 828 | 496 | 248 |
| 15 | 542 | 324 | 162 |
| 16 | 548 | 328 | 164 |
| 17 | 612 | 366 | 183 |
| 18 | 793 | 474 | 237 |
| 19 | 696 | 416 | 208 |
| TOTAL | 13357 | 7996 | 3998 |

Concernant l'emprise au sol, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique,...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles,...

ARTICLE 14 - OBLIGATION DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX GENERAUX.

Les acquéreurs seront obligatoirement tenus de raccorder leurs immeubles aux installations d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement et d'électricité, ces raccordements étant à leur charge.

Avant tout projet de construction, les acquéreurs et les architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation au regard de branchement d'eaux usées et au regard de branchement d'eaux pluviales du lot.

En aucun cas le regard de branchement des eaux usées du lot ne recevra des eaux pluviales de ce lot.

Les eaux pluviales du lot seront de préférence stockées dans le lot en vue d'un réemploi ; le rejet de l'excédent sera dirigé vers le réseau d'eaux pluviales par l'intermédiaire du regard de branchement d'eaux pluviales du lot.

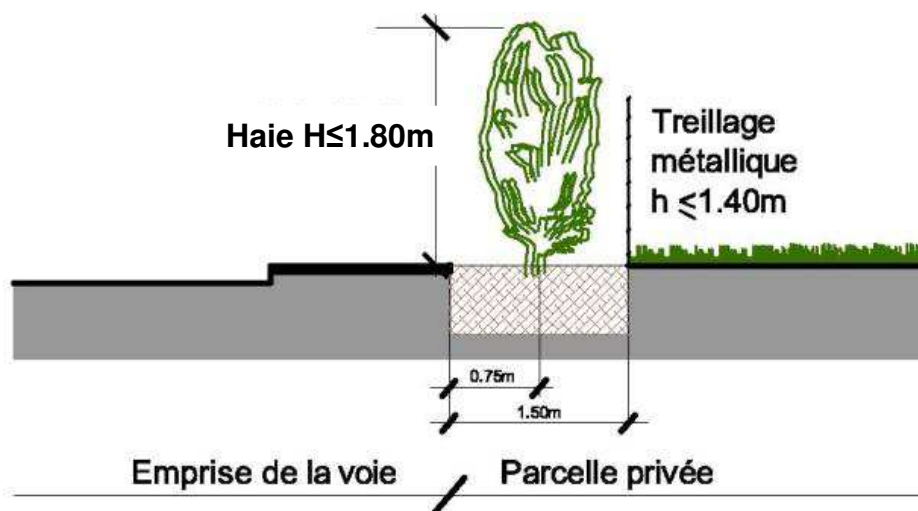
CHAPITRE IV - CLOTURES.

ARTICLE 15 – CLOTURES.

Pour rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80m de hauteur et pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique dont la hauteur ne dépasse pas 1,40m.
- Un muret maçonné et enduit de 1,20m de hauteur maximum pourra être admis pour encastrer les coffrets techniques.



Sur limite d'emprise des espaces collectifs paysagers, seules sont autorisées :

- Les clôtures à claire-voie en bois disposé verticalement et fixés à des poteaux en bois ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,40m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes afin de préserver l'intimité des jardins ; dans ce cas, les arbustes ne seront pas traités en haie continue mais seront implantés de manière discontinue à base d'espèces champêtres diverses : noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller,...

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique plastifiés vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre : noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller,... doublées intérieurement d'un treillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

Les clôtures ne pourront recevoir aucune installation parasitaire de nature à gêner les voisins.

L'emploi de fil de fer à ronces artificielles est rigoureusement interdit.

Pour les clôtures sur limites d'emprise de voie publique, d'emprise des espaces collectifs paysagers, et sur limites séparatives l'emploi de végétaux secs et inflammables est interdit.

CHAPITRE V - PLANTATIONS.

ARTICLE 16 – PLANTATIONS.

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 ou l'essence des arbres et arbustes plantés. Sur chaque lot, il sera demandé un minimum de 25% d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

CHAPITRE VI – PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIE DE FORET.

- Action préventive de débroussaillage.

Tout propriétaire d'habitation, dépendance est tenu de débroussailler son terrain jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions y compris sur les fonds voisins, faute de quoi il y est pourvu d'office à ses frais par les soins de la commune et ce, après mise en demeure. Le Maire peut porter jusqu'à une profondeur de 100 mètres cette obligation de débroussailler.

Les abords des voies privées desservant ces constructions doivent également être débroussaillés sur une profondeur de 10 mètres.

- Afin de réduire la vulnérabilité
 - Placer les réserves de combustibles solides et les tas de bois à plus de 10 mètres des bâtiments.
 - Elargir les voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement ni manœuvre.
 - Equiper les habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe actionnée par un moteur thermique et équipé d'un tuyau d'arrosage.

- Curer régulièrement les gouttières des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.
- Elaguer et tailler en permanence les arbres de telle sorte que les premiers feuillages soient maintenus à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions.
- Installer les barbecues au centre d'aires planes et incombustibles d'au moins 4 mètres carrés, disposant à proximité d'un moyen d'extinction et dépourvues de végétation.

CHAPITRE VII - STATIONNEMENT.

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

Les propriétaires (locataires ou ayants-droits) devront impérativement stationner leurs véhicules à l'intérieur de leur lot. Dans le lot, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel.

De plus, pour des raisons de sécurité et d'unité architecturale, il est recommandé de libérer une place de « stationnement du midi » devant le portail fermé de chaque lot qui sera implanté à 5 mètres minimum de la façade du lot.

Dans les lots, les parties artificialisées et minéralisées seront le plus possible limitées et situées aux abords de la maison.

Dans les lots, les chemins privés et les aires de stationnements seront constitués de sable ou de grave. La pose de dalles ou pavés autobloquants calés au sable est tolérée. Ils ne pourront être traités en aucun autre matériau imperméable : enrobé, béton, etc...

Dressé par la SCP Jérôme GUETTE
Et par Mme Sophie ROCHE Architecte