

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE BUSQUE

Teulie

Les jardins de Julia

LOTISSEMENT

REGLEMENT DE LOTISSEMENT



PA 10

Dressé par la SARL .GILG Géomètre Expert D.P.L.G. à GRAULHET (81300) Tél: 05 63 34 56 84 Fax: 05 63 34 84 00
Bureau secondaire à LAVAUUR (81500) Tél: 05 63 58 03 75 Email : GEOMETRE81@AOL.COM Date : Juillet 2023

Département du TARN

Commune de BUSQUE

Lotissement « Les Jardins de Julia »

SAS TARN PROMOTION SERVICES



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE : Le lotissement est situé en zone AU1 et AU2 de la commune de BUSQUE. 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'habitations résidentielles individuelles, mais les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération à la condition de n'engendrer aucun désagrément pour le voisinage.

Le présent règlement de lotissement définit les dispositions qui seront approuvées par le permis d'aménager et qui s'imposeront à tous ceux qui détiendront un droit réel dans le lotissement considéré.

Il sera fait application des règles en vigueur dans la commune de BUSQUE zone AU1 et AU2.

Ce règlement ne crée aucune dérogation à l'obligation d'obtention du permis de construire.

Possibilités maximales d'occupation des sols

Voir tableau joint :

TABLEAU DES LOTS		
	Superficie totale en m²	Surface de plancher en m²
Lot 1	681	240
Lot 2	682	240
Lot 3	608	210
Lot 4	574	210
Lot 5	562	210
Lot 6	550	230
Lot 7	549	200
Lot 8	1182	210
Lot 9	1200	200
Lot 10	654	140
Lot 11	612	140
Lot 12	422	140
Lot 13	422	200
Lot 14	422	200
Lot 15	422	210
Lot 16	584	250

Lot 17	659	250
Lot 18	1305	270
Lot 19	582	270
Lot 20	588	260
Lot 21	582	210
Lot 22	579	140
Lot 23	688	180
Lot 24	690	240
Lot 25	1290	800
Voirie 1	2131	0
Espace vert 1	126	0
Espace vert 2	100	0
Espace vert 3	126	0
Partie à régulariser	306	0
Totaux	19878	5850

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION 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.

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

Il est applicable en du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le P.L.U.

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.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ADHESION AUX PRESENTES

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

ETAT DES SERVITUDES D'USAGE EN MATIERE DE LOTISSEMENT

La division parcellaire est définie au plan de masse.

La surface approximative des lots est donnée à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ETAT DES SERVITUDES D'USAGE EN MATIERE DE LOTISSEMENT

Les comptages en eau potable et électricité », ainsi que la borne pavillonnaire PPT, devront rester accessible aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

Les accès des lots sont imposés.

ETAT DES SERVITUDES PARTICULIERES A L'OPERATION - PLANTANDI

L'ensemble des lots aura l'obligation de planter une haie végétale conformément à l'arboretum défini dans LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES du présent règlement.

ELEMENTS RAPPORTES

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le Domaine Public. Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou toutes références architecturales extérieures à la région).

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Elles doivent respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardins sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être couvert par un parement quelconque (enduit, peinture, ect...).

ARBORETUM DES SERVITUDES PLANTANDI SUR ESPACE PRIVE

Cet article concerne seulement les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 23, 24 et 25. Cette servitude se fera sur le fond des parcelles conformément aux plans de vente des lots.

LAURIER TIN



ARBOUSIER



PHOTINIA



LAURIER ROSE



VIORNE OBIER



LAURIER SAUCE



FUSAIN D'EUROPE



NERPRUN ALATERNE



AMELANCHIER



BOURDAINE



GESTION A LA PARCELLE POUR LES PETITES PLUIES

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 :

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

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

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

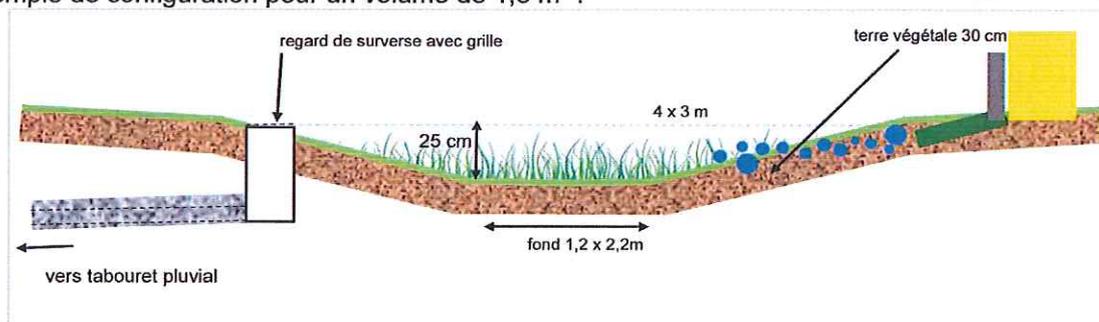
Le dispositif de gestion d'une pluie de 10 mm a pour objectif la restitution dans le sol de la pluie au plus près de son point de chute. Il devra permettre une ré-infiltration dans le sol des faibles pluies, favorisées par une couche de terre végétale et de la végétation superficielle.

Exemple de dispositif :

Le dispositif pourra être constitué par un jardin de pluie, une noue ou un dispositif équivalent.



Exemple de configuration pour un volume de 1,8 m³ :



REUNION 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'espace, 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.

SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf en le cas d'une réunion de lots suivi 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.

JONCTION DE LOTS

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.

IMPLANTATION PAR RAPPOT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade est supérieure à 10 mètres, une construction nouvelle peut-être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'ARTICLE AU-10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS» du PLU.

VOLUMETRIES ET FORMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

TOITURES

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

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

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.

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

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 la plan de toiture, sans surélévation).

LES FACADES

Se reporter à l'ARTICLE AU-11 « ASPECT EXTERIEUR » paragraphe 3 du PLU.

LES CLÔTURES

Se reporter à l'ARTICLE AU-11 « ASPECT EXTERIEUR » paragraphe 4 du PLU.