



PA N° 10-Règlement du lotissement

Article 1 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général institué sur le lotissement « Coste Del Segue ».

Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement en complément des règles du Plan Local D'Urbanisme (PLU) de la commune de BOURRET, zone Ub, et du règlement de l'Opération d'Aménagement projetée de la zone (OAP).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il est opposable au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de références précises, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation et de location.

Les acquéreurs doivent respecter les plans de préventions de risques applicables sur la zone consultable sur le lien suivant :

<https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Consultations-sur-les-plans-de-prevention-des-risques-naturels-mouvements-de-terrain/Bourret>

Article 2 : CARACTERE DE L'OPERATION ET DESIGNATION

Le lotissement comprend 11 lots à bâtir.

Ces lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

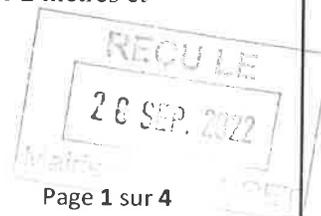
Article 3 : REGLES D'URBANISME APPLICABLE DANS LE LOTISSEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone Ub du PLU de BOURRET complétées des règles suivantes plus restrictives :

1) Construction

Les constructions seront des habitats pavillonnaires.

Elles devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et d'adapter au maximum afin de limiter les déblais remblais. Dans tous les cas, les déblais ne devront pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.



Demande de Permis d'Aménager

Lotissement « Coste del Segue » - BOURRET



2) Voirie

La voirie devra être laissée libre d'accès et maintenu en parfait état en tout temps et en toute heure, pendant les travaux de construction et pendant la vie future du lotissement.

Tout acquéreur dont un artisan dégrade ou sali la voirie, les bordures ou les coffrets, s'engage à y remédier dans les plus brefs délais et à ses frais.

3) Accès

Les accès aux lots 1 à 5 ne sont pas déplaçables

Les accès aux lots 6 à 11 sont déplaçables le long de la voirie du lotissement avec autorisation écrite du lotisseur.

Le positionnement des coffrets de viabilisation est déplaçable également sur demande au lotisseur. Les demandes au lotisseur doivent être faites par écrit et être accompagnées d'un plan de masse précis indiquant l'accès souhaité. Le lotisseur se réserve le droit de refuser la demande pour quelque raison technique. Une fois les travaux réalisés, les coffrets ne sont plus déplaçables.

4) Recul de portail et implantation des constructions

Un recul de portail de 5m par 5m sera prévu pour garer les véhicules sur chacune des parcelles.

La ou les constructions doivent tenir compte de la pente actuelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais-remblais. Le déblai ne devra pas excéder 2m et le remblai ne pourra pas excéder 1m par rapport au terrain naturel.

Demande de Permis d'Aménager

Lotissement « Coste del Segue » - BOURRET



5) Evacuation des eaux pluviales

Chaque acquéreur de lot doit la réalisation d'un ouvrage de rétention de type puisard, tranchée drainante ou jardin de pluie, sur sa parcelle avant rejet au réseau pluvial réalisé par l'aménageur dans le cadre de l'opération.

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 le ralentissement des ruissellements et/ou 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, favorisée par une couche de terre végétale et de la végétation superficielle.

Différents exemples de cette gestion individuelle sont disponibles sur le site internet de l'association ADOPTA, une association loi 1901 dont l'objectif est de promouvoir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales (<https://adopta.fr>). Il recense les différentes techniques adaptées à la configuration des terrains et la nature des sols, et des fiches techniques sont disponibles à l'attention du grand public.

Les solutions (liste non exhaustive) peuvent être les suivantes :

- la toiture végétalisée, qui nécessite l'intervention d'un professionnel, permet de retenir les eaux sur les toitures dans une couche de substrat végétalisé ;
- la noue d'infiltration, qui est engazonnée ou plantée d'essences végétales adaptées ; elle peut être couplée à une tranchée d'infiltration, dans le cadre par exemple d'un terrain de nature peu perméable
- le jardin de pluie, dont quelques exemples sont fournis ci-dessous.

Exemple de dispositif :

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



6) Accès aux compteurs

Les acquéreurs devront permettre l'accès aux coffrets et compteurs de réseau (Eau potable, Electricité) en tout temps et à toute heure, il faut que ces coffrets et compteurs soit accessibles du domaine public par les concessionnaires de réseaux.



Demande de Permis d'Aménager

Lotissement « Coste del Segue » - BOURRET



7) Clôtures

Les clôtures en limite séparatives doivent correspondre au règlement du PLU de la Commune.

Sur les limites de voirie, le bloc plein en limite de propriété (le cas échéant selon plan de voirie) fait partie des lots privés, et peut servir d'assise à un muret de clôture de 50 cm. Au-delà, la fondation du mur doit être reprise pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques du terrain et du type de clôture.

8) Jardins privés

Les jardins privés devront être aménagés et végétalisés avec des essences locales de type : Charme commun, Orme, Prunellier, Cornoulier sanguin, Fusain, Sureau Noir, Viome ou Troène (liste non exhaustive).

Au moins 30% de la parcelle doit être traité en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige minimum devra être planté tous les 300 m².

Les haies sur les lots 7 à 11 doivent être conservées ou replantées par les acquéreurs des parcelles.

Les lots 1 à 6 devront prévoir une haie paysagère mélangées au nord des parcelles.

Pour les terrains en pente, les parties en déblai ou remblai seront plantées pour maintenir le sol.

Un traitement harmonieux et qualitatif des clôtures sur rues et en limite séparatives sera demandé.

9) Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront sorties au niveau de la croix rouge indiquée sur le plan de composition.

RECULE
20 SEP. 2022
Mairie de BOURRET