

Lotissement " GRAN JAN "



40260 - LINXE
Lotissement " GRAN JAN "

Réalisé par la COMMUNE

RÈGLEMENT

Réf : 21145
Date : Décembre 2022
Modifications :
Janvier 2024 +
chgmt pièce (Mars 2024)

Rédigé par la S.A.R.L DUNE
Géomètres Experts Associés
6, Rue du 22 Août 1944 - 40990 SAINT-PAUL-LÈS-DAX
Tél. : 05.58.91.63.22 - Mail : saintpaul@dune40.com

PA 10.1



Reproduction Réservée

LOTISSEMENT « GRAN JAN »

Réalisé par la COMMUNE

---oOo---

RÈGLEMENT

---oOo---

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 – OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du Lotissement « GRAN JAN », situé sur la Commune de LINXE, tel qu'il est défini par les documents annexés au dossier de demande de permis.

1.2 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'Urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LINXE (à ce jour, le Plan Local d'Urbanisme de LINXE).

Le terrain est situé en zone 1AUc « *terrains affectés à l'urbanisation organisée.* » (Cf. pièce PA 1.3)

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être rappelé in-extenso dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est situé lieu-dit « Grand Jean » à LINXE et prend la dénomination de Lotissement « GRAN JAN ». (Cf. pièces PA 1.1 et PA 1.2)

Il est limité par :

- A l'Est : la propriété des Consorts PEYRES-LAPEYRE.
- Au Nord : la propriété de Mme Christine HERBERT.
- A l'Ouest : la Rue des Mésanges et les propriétés de la S.A.R.L. LE DOMAINE DE LILA, des Consorts GALLEA, des Consorts LAPORTE et de M. et Mme Didier BERNARD.
- Au Sud : les propriétés de M. et Mme Albert TONNEAU, des Consorts LAUT, de Mme Andréa LACOMME et de l'Indivision DOUTHE / LACOMME.

Il figure sur le plan cadastral de la Commune de LINXE sous le numéro 498 de la Section A pour une contenance cadastrale de 55 670 m² (Cf. pièce PA 1.2).

1.4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain composant le lotissement est la propriété de la Commune de LINXE.

1.5 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Les espaces du lotissement indiqués sur le Plan de Composition se décomposent comme suit :

<u>- ESPACES COLLECTIFS :</u>		
- Voirie	=	3 099 m ² env.
- Accès	=	1 513 m ² env.
- Stationnement	=	547 m ² env.
- Trottoirs	=	468 m ² env.
- Dalle containers O.M.	=	30 m ² env.
- Espaces verts	=	14 625 m ² env.
<hr/>		
- Espaces libres communs	=	20 282 m ² env.
<u>- ESPACES PRIVATIFS</u>	=	32 464 m ² env.
<hr/>		
- TOTAL =	52 746 m² env.

Les superficies énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain.

Les espaces verts représentent une surface de 14 625 m² sur un terrain d'assiette de 52 746 m², soit 27.73 % de la surface.

1.6 – MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté accordant le permis d'aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article L 442-10 et 11 du Code de l'Urbanisme.

II – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol applicables au lotissement sont définis par le règlement du P.L.U. de LINXE applicable à la zone dans laquelle est inclus le lotissement.

A cette réglementation, s'ajoutent les prescriptions suivantes :

2.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles à usage d'habitation uniquement.

Sur les lots n°1 à 39, un seul logement sera autorisé.

De plus, les résidences secondaires ne seront admises que sur les lots n° 1 à 16.

Ces règles ne s'appliquent pas au Lot n° 40 qui pourra accueillir 18 logements collectifs à caractère social.

Tous les frais engendrés par l'ajout d'un logement supplémentaire seront supportés par le demandeur : compteurs électriques, télécom, adduction d'eau potable, assainissement... ainsi que tout nouvel accès.

2.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes isolées.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- Les activités de vente ou accueillant du public.

2.3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès au projet se fera par l'Ouest depuis la Rue des Mésanges par une voie principale se terminant momentanément en impasse.

Elle aura une emprise totale de 18,00 m répartie de la façon suivante :

- Une voie de circulation d'une largeur de 5.00 m,
- un espace de 7.50 m de largeur alternant stationnements longitudinaux et plantations,
- un trottoir de 1.50 m de largeur
- un espace d'une largeur de 2.50 m situé entre la voirie et le trottoir et traité en espaces verts
- une bande d'une largeur de 1.00 m située entre le trottoir et la façade de lot

La voie secondaire sera quant à elle en sens unique et réalisera une boucle connectée sur la voie principale.

Son emprise sera de 14.50 m répartie de la façon suivante :

- Une voie de circulation sous forme d'espace partagé d'une largeur de 4.00 m,
- un espace de 7.00 m de largeur alternant stationnements longitudinaux et plantations,
- un espace vert d'une largeur de 3.50 m recueillant les eaux pluviales issues des voiries

Les revêtements des accès aux lots sur domaine public seront réalisés par la Commune lors des travaux d'aménagement et leur position est placée à titre indicatif sur le Plan de Composition (cf. *pièce PA4*). Ces accès pourront éventuellement être modifiés avec l'accord de la Commune. Les acquéreurs seront tenus d'implanter et d'orienter leur projet en fonction de la position de cet accès.

2.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément aux plans et programme des travaux ci-joint :

- Les lots seront raccordés en souterrain aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'adduction d'eau potable, d'électricité, de téléphone et fibre établis dans le lotissement.
- Le réseau d'adduction d'eau potable sera issu de la canalisation existante située sur la Rue des Mésanges. Cette canalisation assurera la desserte de l'ensemble des lots. La défense contre l'incendie sera assurée par des poteaux incendie à créer à l'intérieur du projet.
- Les eaux usées seront récoltées dans des canalisations Ø 200 mm puis refoulées vers le réseau existant sur la Rue des Mésanges grâce à un poste à créer dans le projet. Les lots seront desservis par des branchements individuels.
- Les eaux pluviales des voiries seront infiltrées dans des tranchées drainantes, des noues ou des puisards situés de part et d'autre de la chaussée (cf article 2.1 dans le cas de deux logements sur le lot).
- Les eaux pluviales des toitures et des parties imperméabilisées des lots seront infiltrées sur chaque parcelle dans des puisards d'infiltration réalisés par les acquéreurs ou dans des réserves permettant une réutilisation domestique. Il conviendra de se référer à la Déclaration Loi sur L'eau qui sera déposé et validé pour ce projet.
- En application de la prise en compte de l'aléa feu de forêt en bordure du massif forestier situé au Nord et à l'Est du projet, il sera préservé un espace libre d'une largeur de 12 m, permettant le passage des véhicules de secours.

2.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est indiquée sur le plan de composition. Elle pourra légèrement varier lors de l'implantation. La superficie moyenne des 39 lots individuels est de 784 m².

Sont cependant autorisés et sans formalités de modification :

- Les subdivisions de lot en vue de l'agrandissement du lot contigu sous réserve que les nouveaux lots ainsi créés respectent les conditions de forme et de surface autorisées par les règles du présent règlement et du document d'urbanisme opposable au jour de la division.
- Le déplacement ou la création de nouveaux accès, soumis à l'approbation de la Commune.

Tout terrain ainsi constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des règles de constructibilité prévues aux articles 2.6 et suivants ainsi que pour le mode d'occupation et d'utilisation.

2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de Composition définit par un pointillé le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver un espace non bâti complémentaire de l'espace collectif et traité en jardin d'agrément. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées en dehors de ces zones « non aedificandi » repérées sur le Plan de Composition (Cf. Pièce PA 4).

L'implantation des bâtiments et en particulier des garages devra tenir compte de la position de l'accès à la parcelle tel que défini à l'article 2.3 du présent règlement.

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.

2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, les constructions devront être implantées par rapport aux limites séparatives de la façon suivante :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m :

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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 20 m :

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 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Les piscines et les annexes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, la distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas règlementée (cf article 2.5).

2.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, l'emprise au sol des constructions est définie de la façon suivante :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

2.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, la hauteur totale des constructions est définie de la façon suivante :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 8 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.
- La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.
- Dans une bande de 1 à 3 m comptée à partir de la limite séparative, la hauteur en tout point du bâtiment ne pourra excéder sa distance par rapport à la limite séparative, augmentée de 2,50.

2.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Principe général :

Toute construction doit être adaptée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte naturel et au bâti environnant.

Le caractère traditionnel type basco landais sera privilégié pour l'architecture des projets. Cependant, un projet contemporain et nouveau pourra être accepté à condition que le pétitionnaire donne une explication détaillée et une justification dans les dispositions retenues pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

La toiture-terrasse sera limitée à 30 % de la construction.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne, maison bocagère normande, chalet montagnard, etc.

Les permis de construire déposés indiqueront avec précision les références exactes des couvertures (tuiles) et des enduits (marques, modèles, coloration, finitions...) et la coloration des matériaux extérieurs.

Toute modification du bâti sur la parcelle, en particulier de son aspect extérieur, est subordonnée à l'octroi d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Toiture :

Les toitures de tous les bâtiments devront être conformes aux règles édictées dans le document d'urbanisme en vigueur.

Le nombre de pans de toitures sera limité à 6 pans maximum.

Matériaux et couleurs :

Les maçonneries seront obligatoirement enduites.

Les couleurs des enduits seront au choix :

- Blanc
- Grège Clair
- Blanc Bleuté
- Blanc Lumière
- Gris Marine
- Blanc Citronné
- Bleu Nuage
- Coquille d'œuf
- Gris Tourterelle

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

Les couleurs des menuiseries extérieures seront au choix :

- Rouge Basque
- Vert Basque
- Bleu Basque
- Blanc
- Gris

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction.

2.12 – CLÔTURES (Cf. pièce PA 10.2)

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

2.12.1 – Clôtures le long des voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les traitements des limites de propriété seront établis selon les caractéristiques définies ci-dessous et en pièce PA 10.2.

Sur limite d'emprise publique, les clôtures seront réalisées par les acquéreurs selon le modèle suivant :

- Panneau rigide grillagé de couleur gris anthracite RAL 7016 et d'une hauteur de 1,40m.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

2.12.2 – Clôtures internes entre les lots

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage rigide de couleur gris anthracite RAL 7016. La hauteur ne pourra excéder 1,80m.

Les brises-vues en PVC seront acceptés entre les grilles.

L'ensemble des clôtures et des haies sera réalisé par les acquéreurs, à leur charge.

2.12.3 – Portails (Cf. Pièce PA 10.2)

Les portails seront réalisés par les acquéreurs, à leur charge, et devront respecter les règles d'implantation données dans la pièce 10.2.

Les portails, simple ou double vantaux, pourront être en bois peint ou brut, PVC ou aluminium, d'une hauteur en cohérence avec celle des clôtures

De part et d'autre de ces portails, pourront être construits des poteaux support (piliers) en bois traité, en aluminium ou en maçonnerie enduite ou peinte dans les mêmes teintes que les façades et d'une hauteur totale dépassant de 0,20 m maximum celle des clôtures.

Enfin, à proximité de chaque accès, l'acquéreur pourra construire un muret technique maçonné autour des coffrets de branchements d'électricité et d'adduction d'eau potable.

2.13 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les acquéreurs devront aménager un minimum de deux places de stationnement sur chaque parcelle privative.

Les acquéreurs devront aménager ces deux places de stationnement sous forme de parking de midi situés à l'intérieur des lots.

Afin de limiter le stationnement anarchique, 34 places de parking seront réalisées par l'aménageur au niveau des espaces communs.

2.14 – ORDURES MÉNAGÈRES

Les ordures ménagères devront être déposées dans les containers installés à l'intérieur du lotissement.

2.15 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres privés définis au Plan de Composition sont soumis à une servitude d'aménagement et d'entretien.

Ces aménagements devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu. La plantation rapide d'essences locales de haut jet devra être favorisée afin d'offrir au plus vite un couvert végétal fourni à l'ensemble des constructions.

Il sera exigé la plantation de deux arbres de haute tige par tranche de 400 m² de terrain. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur. De plus, sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté comprenant également les plantations d'arbres et d'arbustes.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Cependant, pour souci de sécurité, les pins maritimes existants seront abattus.

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les colotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager à moins de 2 mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

Les plantations, en ce compris les haies, feront largement appel aux plantations arbustives locales ainsi qu'aux plantations d'arbres d'essences régionales (pins parasols, chênes, châtaigniers, érables, platanes, saules, ...).

Les plantations entre lots seront, le cas échéant et dans la mesure du possible, de même nature que la haie de clôture plantée le long de l'espace public. Si les propriétaires désirent varier la nature des plantes, elles seront choisies parmi les essences locales listées ci-dessous :

Liste de plantes pour les haies :

Saules (<i>Salix rosmarinifolia repens</i> et <i>cinerea</i>)	Viornes (<i>Virburnum lantana.</i>)
Bourdaines (<i>Rhamnus frangula</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Noisetier d'hiver (<i>Corylopsis pauciflora</i>)
Cornouillers (<i>Cornus sp</i> et <i>sanguinea</i>)	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)
Hydrangea à feuille de chêne (<i>Hydrangea quercifolia</i>)	Laurier thym (<i>Virburnum tinus</i>)
Arbousier (<i>Arbutus unedo</i> , <i>arbutus andrachne</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Genêts (<i>Cytisus scoparius</i> , <i>praecox</i> , <i>purpureus...</i>)	Callune (<i>Calluna vulgaris</i>)
Bruyère à balais (<i>Erica scoparia</i>)	Fragon (<i>Ruscus aculeatus</i>)

Liste des arbres de nature champêtre pour le jardin :

Pin parasol ou pin franc (<i>Pinus pinea</i>)	Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>)
Chênes (<i>Quercus robur</i> , <i>suber</i> , <i>ilex</i>)	Platane commun (<i>Platanus acerifolia</i>)
Noyer (<i>Juglans sp</i>)	Arbres fruitiers : Cerisier, figuier, Pommier, Poirier, Prunier, Néflier...
Tilleuls (<i>Tilia cordata</i> et <i>platyphyllos</i>)	Frênes (<i>Fraxinus excelsior, omus, angustifolia</i>)
Noisetier de Byzance (<i>Corylus colurna</i>)	Saules (<i>Salix alba, viminalis, caprea</i>)
Peupliers tremble (<i>Populus tremula</i>)	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)
Châtaigniers (<i>Castanea sativa</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)

Liste des Arbres et arbustes invasifs à proscrire :

Ailante, faux vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>)	Mimosa (<i>Acacia dealbata</i> Link)
Bambous	Baccharis halimifolia
Érable à feuilles de chêne (<i>Acer negundo</i> L.)	Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i> L.)

Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire

Arctothèque (<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.))	Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)
Cotule à feuilles de coronopus (<i>Cotula coronopifolia</i>)	Renouées du Japon (<i>Fallopia japonica</i>)
Gaura (<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm.)	Balsamine géante (<i>Impatiens glandulifera</i> Royle)
Yucca (<i>Yucca gloriosa</i> L.)	

Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire

Égéria (*Egeria densa* Planchon)

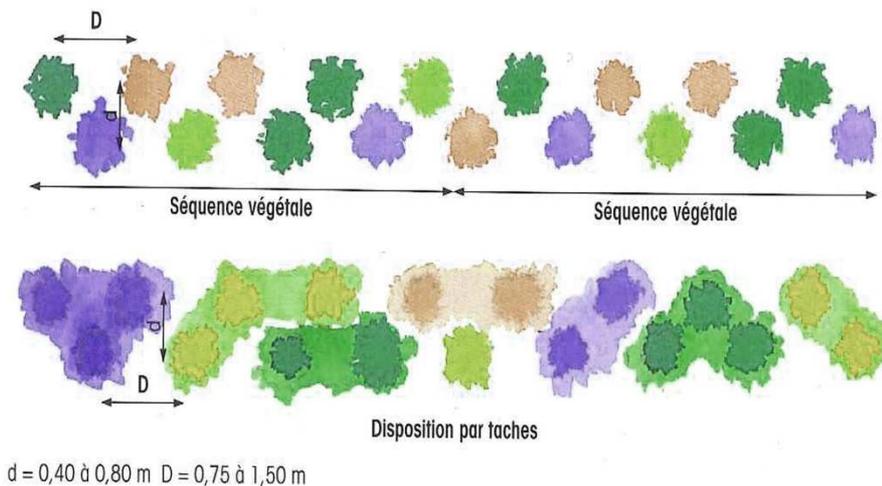
Elodées (*Elodea canadensis*, *nuttallii*, *allitricoides*)

Hydrocotyle fausse renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.)

Jussie à grande fleurs, Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*, *peploides*)

Lagarosiphon (*Lagarosiphon major* Ridley Moss)

Exemples d'implantations possibles :



2.16 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots de cette opération.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera en complément à chaque attributaire, un certificat indiquant la surface définitive retenue.

La superficie de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement sera fixée à **11 550 m²**.

La superficie de plancher résiduelle est à la disposition du lotisseur qui pourra la répartir à sa guise, en fonction des projets qui lui seront soumis.

L'AMÉNAGEUR.