

40260 – TALLER

## **LOTISSEMENT « LABOURDIT »**

Réalisé par la Commune de TALLER

---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 « LABOURDIT » situé sur la Commune de TALLER dans le département des Landes, tel que le périmètre en est défini par les documents annexés au dossier de demande d'autorisation.

### **1.2 – CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'Urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de TALLER, à savoir la Carte Communale. Le règlement du lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

### **1.3 – SITUATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est situé à TALLER, à proximité du bourg, et prend la dénomination de lotissement « LABOURDIT ».

Les limites du site sont : *(Cf. Pièce PA 4)*

- A l'Ouest : la Rue de la Haute Landes (RD n°140)
- Au Sud : la propriété de Monsieur David LABAT et Mme Marie DUBREUIL et la propriété de la Commune de TALLER,
- A l'Est : la propriété de l'indivision MORA
- Au Nord : la propriété de l'indivision MORA.

Il figure sur le plan cadastral de la Commune de TALLER sous le n° 766, 768, 769 et 772 Section E pour une contenance cadastrale de **1ha.37a.59**.

## **1.4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les parcelles composant le lotissement appartiendront à la Commune de TALLER, en vertu d'un compromis de vente en date du 12 Novembre 2021 (Compromis de Maître BALLU, Notaire à RION DES LANDES).

## **1.5 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

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

### **- ESPACES COLLECTIFS :**

- Chaussées	= .....	750 m <sup>2</sup> env.
- Parking	= .....	50 m <sup>2</sup> env.
- Accès	= .....	368 m <sup>2</sup> env.
- Emprise transfo	= .....	14 m <sup>2</sup> env.
- Espaces verts	= .....	<b>2157 m<sup>2</sup> env.</b>
- Cheminement piéton	= .....	41 m <sup>2</sup> env.

---

- Espaces libres communs	= .....	<b>3380m<sup>2</sup> env.</b>
--------------------------	---------	-------------------------------

- <b><u>ESPACES PRIVATIFS</u></b>	= .....	<b>10379m<sup>2</sup> env.</b>
-----------------------------------	---------	--------------------------------

---

- <b>TOTAL =</b> .....	<b>13759m<sup>2</sup> env.</b>
------------------------	--------------------------------

Les superficies énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain. Les espaces verts totalisent **16.00 %** de la surface du lotissement.

## **1.6 – RÉALISATION PAR TRANCHES**

L'aménagement du lotissement sera réalisé en une seule tranche.

## **1.7 – MODIFICATIONS**

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté d'Autorisation de Lotir ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme.

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

### **2.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Les lots sont destinés à la construction d'habitations individuelles.

Les lots 1 et 2 pourront recevoir l'édification de deux logements. Dans ce cas, ils seront inclus dans un même volume.

Le lot 10 pourra recevoir l'édification de 1, 2, 3 ou 4 logements. Dans ce cas, ils seront inclus dans un même volume.

Dans le cas de l'édification de plusieurs logements dans un même volume leur subdivision est strictement interdite

Les locaux peuvent également être occupés partiellement pour l'exercice d'une profession libérale, pour une activité présentant un caractère de service pour l'utilisateur telle qu'infirmier, médecin, chirurgien dentaire, assistante maternelle, coiffure, couture.

Tous les équipements supplémentaires nécessités par la création de logements groupés seront réalisés à la charge de l'acquéreur du lot après obtention des autorisations auprès du concessionnaire des réseaux concernés.

### **2.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites à l'intérieur du lotissement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les créations ou extensions d'installations classées.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains aménagés de camping - caravanage y compris les camps de tourisme « aires naturelles ».
- Les carrières, affouillement et exhaussement du sol.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les caves et les garages en sous-sol.

### **2.3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Les lots sont desservis depuis la voirie interne issue de la Rue de la Haute Landes (RD n°42).

Les revêtements des accès aux lots sont réalisés par le lotisseur lors des travaux d'aménagement et leur position est placée à titre définitif sur le Plan de Composition (cf. pièce PA4). L'aménageur réalise les parkings du midi pour les lots 5 à 10. Les lots 1 à 4 ne bénéficient pas de parkings du midi (cf. pièce PA4). Les acquéreurs sont 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 sont raccordés en souterrain aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de téléphone établis dans le lotissement.
- Le réseau d'Adduction d'Eau Potable est composé d'une canalisation en antenne terminée par une purge.
- La défense incendie sera assurée par un poteau incendie existante sur la Rue de la Haute Landes.
- Les eaux usées seront traitées à la parcelle dans des dispositifs d'assainissement individuels.
- Les eaux pluviales des lots seront traitées à la parcelle dans des puisards ou des réserves permettant une réutilisation domestique.
- Les eaux pluviales des voiries percoleront et s'infiltreront dans les espaces verts le long de la voirie interne du Lotissement.

## **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 lots est de 1036 m<sup>2</sup>.

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 sont implantées en dehors des zones « non aedificandi », relatives aux emprises publiques, repérées sur le Plan de Composition.

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

## **2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions principales sont implantées en dehors des zones « non aedificandi » repérées sur le Plan de Composition.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative latérale ou en fond de parcelle, soit à une distance des limites égale au moins à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (exception des débords de toit de 50 cm).

Les constructions sont autorisées sur limites séparatives entre les lots à condition que leur hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,00 mètres à l'égout du toit ou 3,50 mètres à l'acrotère. Il est par ailleurs précisé que les constructions avec toiture à 2 pans implantées sur limite séparative ont un faîtage perpendiculaire ou parallèle à cette dernière. Les constructions des annexes implantées sur limite séparative ont un faîtage soit parallèle, soit perpendiculaire à cette dernière.

Les piscines extérieures doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Sans objet.

## **2.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

## **2.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à R+1 et limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées sera limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage et dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur sera limitée à 3,50 mètres en tout point du bâtiment.

## **2.11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **2.11.1 – Généralités**

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.

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

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent et doivent préserver une simplicité de volumes, propre au caractère du bâti landais.

### **2.11.2 – Volume**

Les constructions seront à volumétrie simple et devront présenter une unité des matériaux. Les étages seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction (étages partiels en forme de tours, multiples toitures et excroissances exclues).

Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

### **2.11.3 – Façades**

Les ouvertures principales sont de proportions plus hautes que larges. Ponctuellement d'autres proportions peuvent être créées. Les arcatures sont interdites.

### **2.11.4 – Couvertures**

Les couvertures auront des pentes minimales de 37%.

Les débords de toitures ont un minimum de 0,50 mètres.

En limites séparatives, les gouttières ne sont pas implantées en surplomb du terrain mitoyen.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments. Vu le contexte bâti environnant, les avant-toits sur pignons sont à privilégier.

Les couvertures des constructions principales auront des tonalités de rouge-brun foncé mélangé (panachage) ou vieilli type « paysage » ou similaire. La forme des tuiles sera choisie dans le type canal ou similaire (tuile à emboîtement grand moule fortement galbé à l'exception de la méridionale). Les tuiles plates sont proscrites. Les tuiles de couleur unie rouge vif, noir ou ocre jaune sont interdites.

### **2.11.5 – Matériaux et couleurs**

Les couleurs d'enduits, de charpentes et de bandeaux de toits seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à la coloration traditionnelle du pays (roses, bleu, jaune cru, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées. Les tons mats sont à privilégier, menuiseries comprises.

Les matériaux de maçonnerie doivent être enduits et ne peuvent être laissés brut.

Les maçonneries de couleur bleu, jaune, vert ou rose soutenues seront à proscrire au bénéfice de tons sables clairs, blanc-cassé, brun, ocre doux ocre jaune et blancs qui se fondent dans l'environnement paysager.

Les sous faces de toit, éléments de la charpente apparents, rives de toit sont de tons foncés, rouge basque, brun foncé, vert-olive, gris ou blanc.

Les menuiseries des fenêtres seront de teinte gris anthracite, blanche, ivoire, gris perle... Les couleurs vives y seront proscrites.

Les volets roulants incorporés sont de même couleur que les menuiseries.

Les maisons à ossature bois sont autorisées.

Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale ou bien en bardage bois.

#### **2.11.6 – Autre**

Les caves et garages en sous-sol sont interdits.

Les constructions devront en outre respecter les textes réglementaires et notamment les prescriptions de la carte communale ou de tout autre document d'urbanisme opposable au jour du dépôt de la demande du permis de construire.

Les climatiseurs et pompes à chaleur implantées en extérieur sont indiquées sur les déclarations et sont implantées de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public ou mitoyen et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. En aucun cas, l'implantation ne peut se faire ni en limite séparatives ni orientée vers le voisin.

### **2.12 – CLÔTURES**

Les clôtures sont soumises à une réglementation particulière prévue aux articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le descriptif des clôtures et portails devra être inclus à la demande du permis de construire de l'habitation.

Les panneaux publicitaires sont interdits

#### **2.12.1 – Clôtures le long des voies et emprises publiques**

Le long des voies et emprises publiques les clôtures sont réalisées par l'aménageur. Elles se composent d'un grillage à mailles de 50, simple torsion, en acier plastifié vert. Il est tendu entre potelets métalliques de couleur verte scellés au béton. La hauteur du grillage est de 1,50m de haut maximum.

Les clôtures devront être doublées de plantations de haies vives à la charge des acquéreurs composées d'un minimum de 3 essences (choisies parmi la liste d'essences en 2.15 ou essences locales). Ces haies seront implantées en ordre aléatoire en arrière de l'alignement. Leur hauteur, dessinant des irrégularités, aura une hauteur maximale de 1,70 m pouvant être dépassées ponctuellement par des arbustes de nature champêtre intégrés à la haie. Elles se mêleront à terme dans le grillage composant la clôture du lot. Les grillages pourront également être le support de plantes grimpantes d'essence locale venant en complément de la haie. Les haies type thuyas ou cyprès de Leyland, bambous, les haies d'une seule essence et les haies taillées strictement sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère. Les

murs végétaux sont donc proscrits. Le propriétaire aura en charge le maintien et l'entretien de cette haie libre d'inspiration bocagère (taille douce compte tenu de la hauteur limitée, arrosage, etc...).

En dehors des éventuels poteaux support des portails et des potelets du grillage, tout muret ou potelet est interdit. Les claustras, canisses, plaques pleines en PVC, composite ou béton et panneaux de bois occultants sont interdits.

### **2.12.2 – Clôtures internes entre les lots**

Entre les lots, les clôtures doivent être implantées sur limite séparative. Ces clôtures seront mitoyennes. Elles se composeront, le cas échéant, d'un grillage à larges mailles d'acier plastifié vert ou gris, ou d'un grillage à mailles de 50, simple torsion, en acier plastifié vert ou gris, ou d'un grillage à panneau rigide vert ou gris avec ou sans kit occultant, tendu entre potelets métalliques de couleur verte ou gris sur fondations isolées d'une hauteur maximale de 1,70 m. Elles pourront être doublées de plantation de haies à la charge des acquéreurs et de même nature que celles qui seront implantées par eux-mêmes en façade et les grillages pourront être couverts de plantes grimpantes d'essence locale. Les plaques pleines en PVC ou composite ou de lames de bois massifs d'une hauteur maximale 1.70m sont autorisées. Les claustras, canisses, plaques pleines béton et panneaux de bois occultants sont interdits. Un mur par parcelle de 2 mètres de haut par 5 mètres de longueur maximum est autorisé au droit des terrasses ou piscines, enduit sur les deux faces de la teinte de la construction principale. Dans ce cas, le mur sera obligatoirement édifié en limite séparative et ne sera pas mitoyen.

### **2.12.3 – Portails**

Les portails, simple ou double vantaux, seront constitués en lattis de bois peint, PVC ou aluminium, d'une hauteur maximale de 1,70 m.

De part et d'autre de ces portails, pourront être construits des poteaux support (piliers) en bois traité, métalliques ou en maçonnerie enduite ou peinte dans les mêmes teintes que les façades et d'une hauteur totale hors sol de 1,70 m.

Dans le cas de la réalisation d'un bloc d'entrée ou d'un pilier en maçonnerie les coffrets de distribution (EDF, et France Télécom) situés en limite de propriété y seront intégrés sans saillie sur l'alignement.

Un croquis de clôtures et portails sera joint au dossier de permis de construire.

## **2.13 – STATIONNEMENT**

Des accès privilégiés ménageant des espaces de stationnement à caractère privatif participeront à une volonté de standing sur l'ensemble du lotissement. Ces parkings de midi seront réalisés par le lotisseur comme figuré sur le Plan de Composition.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs devront aménager deux places de stationnement supplémentaires sur chaque parcelle privative et ce compris la ou les places de stationnement prévues dans le garage, le cas échéant.

## **2.14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Liste de plantes pour les haies : mélange de caducs et de persistants :

Pittosporum (*Pittosporum tobira*), pourpier de mer (*Atriplex halimus*), Escallonia (*Escallonia 'rubra'* et '*levy*'), Laurier thym (*Viburnum tinus*), Laurier du Portugal (*Laurus lusitanica*), Grévillia (*Grevillea juniperina*), fusains (*Euonymus japonicus*), Abelia (*Abelia x grandiflora*), Chèvrefeuilles de Tatarie (*Lonicera tatarica*), Nandina (*Nandina domestica*), rosiers paysagers en arbustes...

- Arbustes intégrés à la haie pouvant dépasser ponctuellement les 1,50 m de hauteur globale :

Arbousiers (*Arbustus unedo*), Troènes (*Ligustrum lucidum* et *sinense*), érable champêtre (*Acer campestre*), Charmes (*Carpinus betulus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Noisetiers (*Corylus avellana*), saules (*Salix caprea*)...

- Liste de végétaux de nature champêtre pour le jardin :

- Caducs :

Charmes (*Carpinus betulus*) ; Saules (*Salix rosmarinifolia*, *caprea*, *atrocinerea* et *purpurea nana*) ; Noisetiers (*Corylus avellana*) ; Cornouillers (*Cornus sp.*) ; Fusains d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Viornes (*Viburnum sp.*) ; Viorme mancienne (*Viburnum lantana*) ; Sureaux (*Sambucus nigra*) ; Lilas (*Syringa vulgaris*) ; Aubépine (*Crataegus monogyna*) ; Bourdaine (*Frangula alnus*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*) ; Bois puant (*Prunus padus*) ; Seringat (*Philadelphus sp.*) ; Eglantiers (*Rosa canina*) ; Hélianthème (*Helianthemum sp.*) ; ensemble des fruitiers et graminées locales. Persistants :

Buis (*Buxus sempervirens*) ; Fusains (*Euonymus japonicus*) ; Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*) ; Houx commun (*Ilex aquifolium*) ; Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*) ; Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) ; Genêts à balais (*Cytisus scoparius*) ; Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*) ; Bruyères : Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), bruyère à balais ou brande (*Erica scoparia*), Callune (*Calluna vulgaris*) ; Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) ; Ajonc nain (*Ulex minor*) ; Arbousier (*Arbustus unedo*), Laurier sauce (*Laurus nobilis*)...

- Plantes grimpantes (pouvant également être intégrées à la clôture) :

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*) ; Rosiers grimpants sauvages (rose à petits bouquets et petites fleurs), rosiers lianes, aristoloche, vignes vierges, houblon, polygonum (*Polygonum baldschuanicum*), kiwis (*Actinidia sinensis*), lierres, salsepareille...

Les plantations de clôtures entre lots seront, le cas échéant de même nature que la haie de clôture plantée par le lotisseur le long de l'espace public. Si les propriétaires désirent varier la nature des plantes, elles seront choisies parmi les essences locales et non les essences ornementales.

## **2.15 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher totale est fixée à 2 500 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher constructible sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. Elle devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.

**Tableau de Répartition de la surface de plancher**

N° du Lot	SUPERFICIE (en m <sup>2</sup> )	Surface de Plancher (en m <sup>2</sup> )
1	1069	280

2	1000	280
3	800	200
4	804	200
5	1212	250
6	1154	250
7	1043	250
8	985	215
9	975	215
10	1 337	360
	10 379	2 500

**Les superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.**

## **2.16 – DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

### **LE LOTISSEUR.**