

Maître d'Ouvrage

COMMUNE DE CASTELFERRUS

AMENAGEMENT DU QUARTIER DU COUVENT

PERMIS D'AMENAGER

PA10 - REGLEMENT

Affaire n°A6686

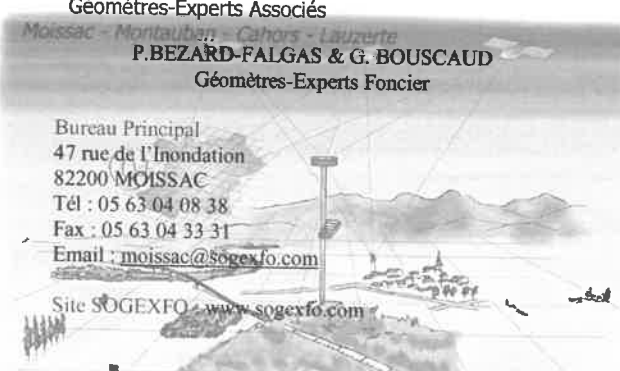
Version	Date	Observations	
01	04/04/08		BL
02	03/06/08	Numéro des lots	BL
03	30/06/08	Article 11	BL
04	08/03/10	Modificatif (découpage îlot 1)	
05	02/03/11	Modificatif zone d'implantation Lot 18 et 14 Modification art 3, 6 et 11	
06	21/01/13	Art 6 et 7	
07	02/12/16	Article 2	

 **SOGEXFO** selarl

Géomètres-Experts Associés
Moissac - Montauban - Cahors - Lauzerte
P.BEZARD-FALGAS & G. BOUSCAUD
Géomètres-Experts Foncier

Bureau Principal
47 rue de l'Inondation
82200 MOISSAC
Tél : 05 63 04 08 38
Fax : 05 63 04 33 31
Email : moissac@sogexfo.com

Site SOGEXFO : www.sogexfo.com



Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surrogatoires à celles du Règlement national d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du Règlement national d'Urbanisme applicables à la zone dans laquelle est compris ledit lotissement.

A défaut d'approbation, elles seront réputées non écrites.

Le présent règlement ne s'applique qu'aux lots 2 à 7 et 14 à 20. Les autres lots (n°8 à n°13) n'y sont pas assujettis.

Les lots 8 à 13 feront l'objet d'un projet global (permis de construire par lot).

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux cités à l'article deux est interdit.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lot, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à usage exclusif d'habitation.

Cependant, seront tolérés, les locaux destinés à l'exercice des professions libérales à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de planchers réservée aux activités relevant desdites professions soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès sont définis au plan de composition. Chaque lot devra respecter ce seul et unique accès excepté pour le lot 14 et le lot 18 où l'accès n'est pas imposé.

Voirie

Sans objet.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Adduction d'eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

Assainissement eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur dans la commune en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

Assainissement eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau eaux pluviales (eaux de toiture et eaux issues des surfaces imperméabilisées internes au lot) en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

Distribution électrique

Tout branchement privatif doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande auprès des Services compétents, le disjoncteur, le comptage et le branchement particulier restant à la charge du demandeur en utilisant les coffrets réalisés à cet effet.

Téléphone

Tout branchement privatif doit faire l'objet, de la part de l'utilisateur, d'une demande auprès des Services compétents, le branchement jusqu'au coffret de branchement individuel restant à la charge du demandeur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des lots sont définies au plan de composition (Pièce PA4) joint au dossier.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les lots 2 à 7 et 14 à 19 situés en bordure de voirie, les façades des constructions doivent être édifiées à 4 m minimum et à 7m maximum par rapport à l'alignement des voies. Le lot 14 pourra s'implanter à l'alignement de la voie d'accès au lot 20 (cf plan de composition PA4).

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux annexes des lots 14 à 19.

Pour le lot 20, la construction principale devra respecter la zone d'implantation définie dans le règlement graphique (plan de composition PA4). La position des annexes n'est pas réglementée.

L'orientation des constructions (principales et annexes) sera parallèle ou perpendiculaire à une des voies.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect des zones d'implantation de la construction principale définie dans le règlement graphique (plan de composition PA4), les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 4 m minimum.

Pour le lot 20, les annexes pourront être implantées soit en limite, soit à un minimum de 4 mètres. Elles ne seront pas tenues de respecter la zone d'implantation de la construction principale.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, par rapport au terrain naturel, est limitée à R+1, avec à 7m maximum à la sablière (mesuré à l'axe de la construction par rapport au terrain naturel initial).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le mur de clôture sur rue sera constitué par un muret bas avec chaperon en brique (hauteur 60 cm) éventuellement surmonté d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture sur rue ne devra pas excéder 1,50m.

Les clôtures entre les parcelles seront de type grillagée, ou en maçonnerie traditionnelle avec chaperon en brique pour une hauteur maximum de 2,00m.

Les annexes devront être du même style architectural que les constructions.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Chaque lot devra permettre le stationnement de deux véhicules en dehors des emprises publiques.

Le stationnement des remorques, caravanes ou tout autre véhicule non motorisé (mobil home, ...) n'est pas autorisé sur les places de stationnement prévues sur le domaine public.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Un soin tout particulier sera porté par le loti à l'aménagement végétal de sa parcelle. Le plan de masse du permis de construire devra obligatoirement proposer l'agencement et les essences de la plantation envisagée.

ARTICLE 14- COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Commune de CAUMONT

Lotissement Communal

« Le Quartier des Vergers »

Maître d'Ouvrage délégué : SEMATEG

PERMIS D'AMENAGER

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

 **SOGEXFO** SELARL
Géomètres-Experts Associés
Moissac - Montauban - Cahors - Lauzerte - Toulouse



Affaire N°6447

Version	Date	Observations	
01	22/11/11	Dépôt PA	GB

Champ d'application : la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le présent règlement vient apporter des compléments au RNU.

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols autre que ceux cités à l'article deux est interdit.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à recevoir une seule construction à usage d'habitation et leurs annexes, avec possibilité toutefois d'y exercer une profession libérale, à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de planchers réservée aux activités relevant des dites professions soit inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette.

Le lot 13 est destiné à recevoir un projet global de construction à usage d'habitation. Cette opération sera limitée à 3 logements collectifs ou individuels. Ce lot pourra également faire l'objet d'une division ultérieure en jouissance ou en propriété.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots accèdent depuis la voie à créer

Les accès ne sont pas imposés pour les lots 6 à 12.

Pour les lots 1 à 5, les accès sont indiqués sur le plan PA4 et seront définitivement figés au moment de la réalisation des travaux.

Les accès au lot 13 ne sont pas imposés.

Le garage sera nécessairement accolé à la construction principale et positionné de façon à créer un accès direct à la voie principale (portail face à la rue).

Il est interdit de positionner un garage en position latérale ou arrière de la construction.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées à créer en utilisant les branchements réalisés à cet effet. **Pour les lots 1 à 5, il pourra être nécessaire d'installer un relevage privé des eaux usées pour le raccordement au réseau public.**

b) Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales à créer en utilisant les branchements réalisés à cet effet. **Il est recommandé aux acquéreurs d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales.**

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE.

Les réseaux seront en souterrain. Toute construction devra être raccordée au réseau public en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est définie au plan de composition (règlement graphique) joint au dossier.
Les surfaces seront définitives après bornage des lots (plan de vente).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE NOUVELLE CREEE

Les zones d'implantation des constructions principales figurent au document PA4 Plan de COMPOSITION.

Pour les lots 1 à 5,

-les façades ou pignons des constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 2 mètres de la limite avec la voie.

Pour les lots 6 à 12,

-les façades des constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 2 mètres de la limite avec la voie.

Pour le lot 12, la limite ci-dessus considérée est celle coté nord du lot.

Les prospects de la construction ne sont pas réglementés pour le lot 13. Seules les règles du document d'urbanisme en vigueur s'appliquent.

Les annexes (isolées non contiguës, uniquement pour les usages autres que ceux de garage) à la construction principale peuvent être implantées en dehors de cette bande de 2 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ou ESPACES VERTS PUBLICS

Pour les lots 1 à 5, les constructions principales doivent être implantées par rapport à une des 2 limites :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de 3 m de la limite séparative (cette distance sera égale à la moitié de la hauteur de la façade si cette dernière est supérieure à 6m). En cas de retrait, cette distance de 3m ou H/2 est donc considérée comme fixe.

Pour les lots 6 à 12, les constructions principales doivent être implantées

sur une des limites séparatives latérales,

à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 3 m.

Les prospects des constructions ne sont pas réglementés pour le lot 13. Seules les règles du document d'urbanisme en vigueur s'appliquent.

Les annexes (isolées non contiguës, et à usage autre que garage) à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou postérieures) de propriété si leur hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel initial n'excède pas 3 m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres. Dans tous les cas de retrait, elles doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Selon règlement en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de chaque construction principale, mesurée depuis le terrain naturel, sera de 2 niveaux (en rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-jardin + 1 étage).
Les annexes de devront pas excéder un rez-de-chaussée.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,
- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte bâti immédiat (rue, quartier) et son unité paysagère.
- la teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons du village et s'inscrire dans un principe d'harmonie.

Les matériaux nus (briques, parpaings ...) prévus pour être enduit ou recouvert d'un parement devront l'être impérativement.

Les constructions annexes type garage, abris,... sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

L'architecture sera de qualité pouvant être contemporaine mais sans être systématiquement uniformisée.

Les affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 2 m, mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

Une adaptation des constructions à la pente naturelle du terrain sera obligatoire et les accès devront être en façade sur rue.

Les grands talus et les pentes importantes de plus de 2 m seront interdits.

La toiture des constructions principales est :

- soit une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans. Le matériau utilisé sera la tuile canal ou similaires.
- soit une toiture type terrasse (végétalisée ou non)

Clôtures

Quand elle existe, la clôture sur rue, sera constituée d'un mur bahut en pierres locales ou enduit avec chaperon ou pare feuille de 0,60 mètre surmonté d'un grillage simple ou d'une grille traditionnelle.

La hauteur maximale du dispositif sur rue ne devra pas excéder 1,60 mètre. Le mur bahut devra avoir un ton identique à celui de la construction principale.

La mesure pourra être légèrement différente de 0.60m de façon à se raccorder sur les clôtures déjà réalisées.

La clôture en limite séparative sera constituée de haies champêtres pouvant dissimiler un grillage de couleur sombre. La hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 1,6 mètre.

Les essences seront choisies parmi les essences proposées dans le guide réalisé par l'association «campagnes vivantes » (et annexées ci après).

Afin d'assurer l'intimité autour de la construction, il peut être réalisé la construction d'un mur en limite séparative latérale, et ce sur une profondeur de 4 mètres maximum, et une hauteur maximale de 1,6m.

Sont interdits les portails surchargés et fer forgé bombé. Les murs devront enchâsser les boîtes aux lettres et les différents coffrets techniques. Les teintes choisies devront être en harmonie sur la propriété.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Chaque lot devra assurer, sur sa parcelle, le stationnement nécessaire pour l'usage de la construction. Il devra au minimum permettre le stationnement de deux véhicules sur sa parcelle (garage, place extérieure couverte ou non..).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un soin tout particulier sera porté par l'acquéreur à l'aménagement végétal de sa parcelle. Le plan de masse du permis de construire devra obligatoirement proposer l'agencement des haies et arbres à réaliser.

Les essences seront choisies parmi les essences proposées dans le guide réalisé par l'association «campagnes vivantes » (et annexées ci après).

ARTICLE 14- COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

La SHON par lot est répartie selon un tableau joint à la note de présentation.

Pages 6-7-8 : extrait guide de campagne vivante.

7 Mars 2016

"Lotissement de la forêt"

Commune de SAINT-AIGNAN (82)

Dossier de Permis D'Aménager

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage

Société de Recherches Foncières

M. Robert SZCZEPANIAK

3773 route des Rives de l'Aveyron

82350 ALBIAS

Tel : 06 30 88 71 58



Maître d'oeuvre

SOGEXFO

Bureau d'Etudes VRD

Gaël BOUSCAUD

Agence de Moissac

47, rue de l'inondation

82200 MOISSAC

Tél : 05 63 04 08 38

moissac@sogexfo.com

Agence de Toulouse

20, rue du Sergent Vigné

31500 TOULOUSE

Tél : 05 61 54 00 52

toulouse@sogexfo.com

Dossier : A16069

Champ d'application : la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le présent règlement vient apporter des compléments au RNU.

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols autre que ceux cités à l'article deux est interdit.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots accèdent depuis la voie à créer
Les accès ne sont pas imposés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées à créer en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

b) Eaux pluviales

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales à créer en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE.

Les réseaux seront en souterrain. Toute construction devra être raccordée au réseau public en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est définie au plan de composition (règlement graphique) joint au dossier.
Les surfaces seront définitives après bornage des lots (plan de vente).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES (RD 63 et VOIE NOUVELLE)

Concernant les implantations par rapport à la voie existante RD 63 et voie nouvelle à créer :

La construction principale devra être implantée :

- A 3m minimum par rapport à l'emprise de la voie départementale RD 63 et la voie nouvelle
- À 5m minimum par rapport à l'emprise de la voie nouvelle interne, au droit du garage pour permettre un emplacement de stationnement dans le lot devant le garage.

Les annexes (isolées non contiguës, uniquement pour les usages autres que ceux de garage) à la construction principale devront être implantées :

- A 3m minimum par rapport à l'emprise de la voie départementale RD 63.
- la construction sur les limites de l'emprise de la voie nouvelle est autorisée si leur hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel initial n'excède pas 3m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres.
- Dans tous les cas de retrait, elles doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ou ESPACES VERTS

Ces règles s'appliquent :

- sur les limites séparatives entre les lots
- sur les limites arrières des lots 2 à 4
- sur les limites avec le cheminement piéton entre les lots 3 et 4.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou postérieures) de propriété si leur hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel initial n'excède pas 3m et si leur hauteur totale n'excède pas 4,2 mètres. Dans tous les cas de retrait, elles doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Selon règlement en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de chaque construction principale, mesurée depuis le terrain naturel, sera de 2 niveaux (en rez-de-chaussée + 1 étage).

Les annexes ne devront pas excéder un rez-de-chaussée.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol devront respecter de par leur composition générale et leur implantation :

- une unité de traitement de l'ensemble bâti de l'unité foncière,
- une simplicité et une cohérence des volumes, des percements et des éléments constructifs,
- une harmonisation avec le contexte bâti immédiat (rue, quartier) et son unité paysagère.
- la teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons du village et s'inscrire dans un principe d'harmonie.

Les matériaux nus (briques, parpaings ...) prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être impérativement.

Les constructions annexes type garage, abris, ... sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

L'architecture sera de qualité pouvant être contemporaine mais sans être systématiquement uniformisée.

Les affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement nécessaires à l'implantation des constructions ne pourront excéder 1 m, mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

La toiture des constructions principales est :

- soit une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans. Le matériau utilisé sera la tuile canal ou similaires.
- soit une toiture type terrasse (végétalisée ou non)

Clôtures

Quand elle existe, la clôture sur rue, sera constituée d'un mur bahut en pierres locales ou enduit avec chaperon ou pare-feuille de 0,60 mètre surmonté d'un grillage simple ou d'un grillage traditionnel.

La hauteur maximale du dispositif sur rue ne devra pas excéder 1,60 mètre. Le mur bahut devra avoir un ton identique à celui de la construction principale.

La mesure pourra être légèrement différente de 0,60 m de façon à se raccorder sur les clôtures déjà réalisées.

La clôture en limite séparative sera constituée de haies champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. La hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres.

Afin d'assurer l'intimité autour de la construction, il peut être réalisé la construction d'un mur en limite séparative latérale, et ce sur une profondeur de 4 mètres maximum, et une hauteur maximale de 1,6m.

Sont interdits les portails surchargés et fer forgé bombé. Les murs devront enchâsser les boîtes aux lettres et les différents coffrets techniques. Les teintes choisies devront être en harmonie sur la propriété.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Chaque lot devra assurer, sur sa parcelle, le stationnement nécessaire pour l'usage de la construction. Il devra au minimum permettre le stationnement de deux véhicules sur sa parcelle (garage, place extérieure couverte ou non..).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un soin tout particulier sera porté par l'acquéreur à l'aménagement végétal de sa parcelle. Le plan de masse du permis de construire devra obligatoirement proposer l'agencement des haies et arbres à réaliser.

Les essences seront choisies parmi les essences proposées dans le guide réalisé par l'association «campagnes vivantes » (essences locales).

ARTICLE 14- SURFACE DE PLANCHER

La Surface de plancher par lot est répartie et précisée dans la note de présentation.