

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES (règlement modifié . 1 . dans son article 3.4)

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Lou Pasturaguet" situé sur la commune de Lachamp, tel que le périmètre en est défini sur le plan état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Ce règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs du lotissement. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

1.2 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Lachamp, à savoir :

R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme), Article R 111.2 à R 111.24 de l'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du 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 Division du terrain - Possibilités maximales d'occupation du sol

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition (Pièce PA4) se décomposent comme suit :

Surface totale du lotissement : 14 690 m².

Terrains privatifs : 11 125 m²

Espaces verts : 1 402 m²

Réserves foncières : 183 m²

Voirie interne, stationnements : 1980 m²

Les terrains privatifs se décompose en 11 lots

N° de Lot	Surface en m ²	SHON maxi en m ²	SHOB maxi en m ²
1	1106	400	400
2	806	400	400
3	1119	400	400
4	1204	400	400
5	919	400	400
6	894	400	400
7	815	400	400
8	890	400	400
9	1011	400	400
10	1236	400	400
11	1125	400	400
TOTAUX	11 125	4 400	4 400

NOTA: Les surfaces des lots pourront être légèrement modifiées en fonction des adaptations mineures liées à l'exécution des travaux de viabilisation.

Les superficies ci-dessus et celles du plan de composition ne sont donc qu'indicatives. Elles ne deviendront définitives qu'après bornage définitif des lots par le Géomètre-Expert, après travaux. Une variation des surfaces de plus ou moins 6 % maximum ne sera pas considérée comme une modification du présent lotissement.

La SHON maxi de chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. Les variations de superficies du lot après travaux, et qui ne constituent pas une modification du lotissement, ne sauraient remettre en cause la répartition des SHON maxi ci-dessus.

Adaptations mineures

Conformément à l'article R 11-20 du code de l'urbanisme, des dérogations aux règles d'implantation, par rapport à la voie publique et aux limites, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune.

2. UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

2.1. Occupation et utilisation du sol admise

Les lots privatifs N° 1 à N° 11 sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou mixte : activité professionnelle et habitation.

Les activités professionnelles admises seront celles ne nécessitant pas de stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments et ne créant aucune nuisance autre qu'un usage habituel dans un lotissement à vocation d'habitation.

Une seule construction principale par lot sera autorisée.

Dans cette construction principale, il sera autorisé jusqu'à deux logements.

Les constructions secondaires ne pourront pas être affectées à l'habitation.

La réalisation de plus de deux logements par lot est interdite.

Pour les usages mixtes, il sera autorisé jusqu'à deux logements et des locaux de bureaux-atelier, dans la construction principale.

Les constructions secondaires ne pourront pas être affectées à usage d'habitation, mais pourront être à usage de garages, atelier, remise ou autre construction liée à l'activité professionnelle.

Le stockage et le dépôt de matériaux liés à l'activité professionnelle, à l'extérieur des constructions sont interdits. L'aspect extérieur des lots devra être similaire à des lots d'habitation individuelle.

2.2 Accès aux lots

Tous les lots auront un accès direct sur la voirie interne à réaliser.

Aucun accès direct depuis un lot n'est autorisé sur la RD 999.

Les lots 1 à 10 auront l'obligation de réaliser leur accès principal conformément au plan de composition.

Les accès aménagés pour les véhicules seront réalisés de manière à garantir une bonne visibilité sur la voirie et un engagement dans la circulation en toute sécurité.

Les propriétaires tiendront compte notamment des sujétions liées à l'implantation de l'accès, à sa pente, à la hauteur des clôtures et des constructions au droit de l'accès, aux plantations en limite de voie. Lors du permis de construire, l'accès principal à la future construction devra être mentionné et son aménagement précisé.

2.3 Desserte par les réseaux

Le lotisseur installera les réseaux d'évacuation des eaux pluviales, l'adduction d'eau potable, le réseau téléphone et le réseau électrique.

L'assainissement sera individuel.

Chaque lot devra réaliser sur son lot une installation conforme à la réglementation en vigueur : arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Toutefois, compte tenu de la qualité argileuse des terrains, chaque lot aura de plus interdiction d'infiltrer les eaux traitées dans le terrain naturel et obligation d'évacuer les effluents après traitement, dans un réseau séparatif qui sera mis en place à cet effet, dans la voie du lotissement.

Eaux pluviales et souterraines

Les propriétaires des lots seront responsables du drainage de leur terrain et des sujétions de récupération des eaux pluviales. Ils devront les rejeter dans le réseau et les fossés prévus à cet effet.

Les lots 1, 2, 3, 5, 9 et 10, situés le long des fossés de la voie interne ou de la RD, évacueront les eaux pluviales directement vers ces fossés.

Les lots 4, 6, 7, 8 et 11, non situés le long du fossé de la voie interne ou de la RD, disposeront d'une canalisation d'évacuation raccordée sur ces ouvrages.

Les propriétaires devront évacuer leurs eaux séparément, dans les réseaux adéquats.

Servitudes de canalisations et équipement

Tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter les servitudes des canalisations communes traversant éventuellement son terrain. Ces servitudes sont reportées sur le plan des travaux et seront précisées définitivement sur les plans de vente des lots bornés après travaux.

Les servitudes de canalisation concernent également les ouvrages annexes aux réseaux, et notamment les coffrets situés en limite des lots, qu'ils desservent le lot sur lequel ils sont positionnés, ou qu'ils desservent d'autres lots du lotissement.

L'emplacement de ces coffrets ne pourra pas être modifié et sera considéré à part entière comme un élément de servitude. Les clôtures en maçonnerie devront intégrer ces coffrets.

Quand le propriétaire d'un lot sera amené à modifier le niveau du terrain naturel de son lot, il sera tenu, sous sa responsabilité et à ses frais, de remettre à niveau les regards de visite des réseaux, qu'ils soient communs ou privés.

Il sera tenu en toute circonstance de préserver l'intégrité des réseaux situés dans la servitude, et de conserver un accès permettant une éventuelle intervention d'entretien et de réparation des canalisations.

3. REGLES D'OCCUPATION DU SOL

Le lotissement comportera 11 lots privatifs dont la forme et les caractéristiques sont définies au plan de composition.

3.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction principale pour chaque lot ne pourra pas être construite en limite.

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment, 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions annexes d'abris de jardins, de garages ou d'auvent de stockage de bois, pourront être construits en limite conformément au R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme)

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximum autorisée des constructions, est de 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

3.3 Orientation des constructions

La construction principale, pour chaque lot, devra respecter l'orientation suivante :

Le faîtage principal et la façade principale de la construction devront être parallèles aux courbes de niveau du terrain naturel avec un angle de tolérance de plus ou moins 30°.

3.4 Aspect extérieur des constructions et des lots

Les façades des bâtiments seront soit en pierre de pays apparentes et jointoyées discrètement au même nu que la pierre, soit recouvertes d'un crépi dans les teintes claires autorisées au permis de construire, soit en bois avec des lames horizontales *ou rondins horizontaux*.

Les toitures des bâtiments principaux auront des pentes qui pourront varier entre 50 % et 80 %. Les couvertures pourront être réalisées

- soit en ardoise naturelle (lauze),
- soit en "toisite", ogive teinte ardoise ou gris schiste,
- soit en bardeau dit "shingle", teinte ardoise ou gris schiste,
- soit en matériaux similaires de même teinte,
- soit en bardeau bois.

Les espaces libres non construits devront être aménagés et entretenus pour sauvegarder l'aspect résidentiel du lotissement.

Il est recommandé d'aménager des espaces engazonnés servant de cadre aux aménagements floraux, sur les parties des terrains situées entre la voie de desserte et les habitations. Au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 100 m² de terrain libre, dans chaque lot.

3.5 Clôtures

Les enrochements sont formellement interdits sur tout le lotissement.

3.5.a. Clôture sur la voie de desserte interne

L'ensemble des clôtures, sur la voie de desserte interne du lotissement, sera constitué d'un muret de hauteur maximum de 80 cm par rapport à la voie, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur par rapport à la voie.

Les haies vives, sur la voie de desserte interne du lotissement seront limitées, à 1.60 m maximum de hauteur.

3.5.b. Clôture sur la RD 999

Les murs de clôture sur la RD 999 devront être réalisés en pierres en granit de pays afin de conserver l'esprit des murs en granit existant. Ils pourront éventuellement être surmonté d'un grillage.

La réalisation de muret aggro avec enduit ou clôtures légères avec soubassement, est interdite.

Les clôtures légères type grillage sans soubassement sont autorisées.

3.5.c. Clôture périmétrique du lotissement

Les clôtures périmétriques sont les clôtures définissant les limites avec les parcelles extérieures au lotissement.

Sont interdites :

- les clôtures en aggro avec enduit
- les clôtures légères avec soubassement.

Sont autorisés :

- les murs de pierres en granit de pays,
- les clôtures légères type grillage sans soubassement.

3.6 Stationnement

Chaque lot privatif devra comporter au moins deux places de stationnement dans l'espace privatif non bâti.

Parmi ces places, une au moins sera non clôturée côté voie et directement accessible depuis le domaine public avec des dimensions minimales de 2.50 m de largeur sur 5 m de profondeur.

Le plan de masse du permis de construire devra faire figurer les emplacements de stationnement projetés, en faisant ressortir celui non clôturé.

4. DIVERS

La voirie et les parties communes seront classées dans le domaine public Communal après travaux.

La constitution d'une association syndicale du lotissement n'est donc pas nécessaire. Il n'est pas prévu de cahier des charges pour le présent lotissement.

Fait à RIEUTORT DE RANDON le 24/02/2010