

DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON

COMMUNE DE CAMPAGNAC

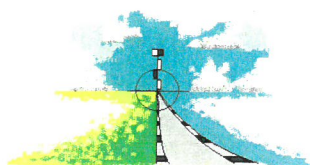
Lieu-dit : Le Sagne

Projet de lotissement communal

Parcelles cadastrées section AC n° 124-125

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10. RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT



Cabinet MEGRET
(ex-cabinet COUËT)
Géomètres-Experts associés
20, allée des Soupirs
48000 MENDE

Tél : 04 66 49 22 83 Fax : 04 66 49 25 93
E-Mail : contact@megret-geometre-expert.fr

4709M
Décembre 2011

SOMMAIRE

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
1-1 Objet de règlement.....	1
1-2 Champ d'application.....	1
1-3 Division du terrain possibilités maximales d'occupation du sol	2
1-4 Servitudes.....	3
1.4-1 Servitudes créées pour les besoins du lotissement.....	3
1.4-2 Utilisation par des tiers	3
2 – UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL.....	3
2-1 Occupation et utilisation du sol admise	3
2-2 Accès et voirie.....	3
2-3 Desserte par les réseaux	3
2-4 Réunion ou division des lots.....	4
2-5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	4
2-6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2-7 Emprise au sol	5
2-8 Hauteur des constructions.....	5
2-9 Aspect extérieur des constructions et des lots.....	5
2-10 Clôtures	6
2-11 Stationnement.....	7
3 – DIVERS	7
3-1 Association Syndicale	7
3-2 Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement	7

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'attention des acquéreurs de lots est attirée par le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

1.1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal au lieu-dit « LE SAGNE » sur la Commune de CAMPAGNAC, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

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

La commune de CAMPAGNAC dispose comme document d'urbanisme d'une **carte communale**.

Seul le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la **Commune de CAMPAGNAC (12560)** :

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

Ces documents sont directement opposables 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.

Les parcelles faisant l'objet de la demande du permis d'aménager, propriété de la commune de Campagnac sont les suivantes : **AC 124 et 125** situées au lieu-dit : Le Sagne

La superficie totale du lotissement est de **13 755 m²** (surface cadastrale).

Ce terrain confronte :

- A l'est, la parcelle cadastrée AC 118 (parcelle agricole),
- Au sud, les parcelles cadastrées C 200 à 206 constituant le lotissement existant,
- A l'ouest, la voie communale,
- Au nord, la parcelle cadastrée AC 126 (parcelle agricole).

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle constituant l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part, à chacun des lots,
- d'autre part, aux voies et espaces libres.

1.3 - DIVISION DU TERRAIN POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Surface totale du lotissement : **13 755 m²**
- Terrains privatifs : **10 791 m²**

N° lot	Surface en m ²	Emprise au sol maximum (30 %)	SHON maxi en m ² (40%)	SHOB maxi en m ² (45%)
1	985	296	394	443
2	814	244	325	366
3	732	220	293	329
4	804	241	322	362
5	932	280	373	419
6	1047	314	419	472
7	889	267	355	400
8	725	217	290	326
9	890	267	356	401
10	755	226	302	340
11	711	213	284	320
12	840	252	336	378
13	847	254	339	381
	10 971	3 291	4 388	4 937

Voirie interne, trottoir : **1 943 m²**

Espaces verts : **841 m²**

NOTA : les surfaces des lots pourront être légèrement modifiées en fonction des adaptations mineures liées à l'exécution des travaux de viabilisation elles seront précisées dans le plan de vente.

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 5 % 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, 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 111-20 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.

1.4 - SERVITUDES

1.4-1 Servitudes créées pour les besoins du lotissement :

Dans le cadre de l'exécution des travaux VRD, il sera possible d'ajouter certains ouvrages (regards, etc...) sans que les acquéreurs puissent s'y opposer.

Dans le cas où un réseau public (gaz, par exemple) serait installé à proximité du lotissement, les propriétaires des lots dans lesquels des canalisations devraient être posées subiraient sans indemnité la servitude résultant des travaux et ne pourraient s'y opposer. Toutefois, ces travaux ne pourraient être entrepris qu'à l'intérieur des marges de reculement ou d'isolement de chaque lot.

1.4-2 Utilisation par des tiers :

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations sur les propriétés voisines, le lotisseur ainsi que les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies, espaces libres et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur du présent programme.

2 – UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

2.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE

Les lots privatifs n° 1 à n° 13 sont exclusivement destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle.

2.2 - ACCÈS ET VOIRIES

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

Le plan de composition définit le tracé de la voie interne.

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, en limite de propriété, les réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, l'adduction d'eau potable, le réseau téléphonique et le réseau électrique.

La desserte par les réseaux est définie sur le **plan des travaux projetés** et le **programme des travaux** (PA8).

Les propriétaires des lots seront responsables du drainage de leur terrain et des sujétions de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées afin de réduire l'impact des rejets vers le milieu naturel et dans le but d'économiser la ressource en eau potable, il pourra être étudié à la parcelle le rejet par infiltration des eaux de toiture et/ou leur stockage dans une cuve (enterrée ou non) pour les récupérer en vue de leur réutilisation (arrosage, lavage, ...).

Le branchement eaux usées sera équipé d'une boîte de branchement à passage direct.

Les propriétaires des lots devront conserver les ouvrages d'accès au réseau d'assainissement, quels que soient les travaux effectués sur leur terrain (y compris les sujétions de déplacement ou de remise à niveau des boîtes de branchement).

Quand le propriétaire d'un lot sera amené à modifier le niveau de 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.

2.4 - RÉUNION OU DIVISION DES LOTS

Le lotissement comportera **13 lots privés**.

La subdivision d'un lot n'est pas autorisée.

La réunion de deux lots est autorisée, dans ce cas les surfaces non constructibles contiguës à la limite commune des lots réunis seront rendues constructibles tout en respectant les distances de retrait par rapport aux autres lots ou espaces publics.

2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales d'habitation y compris garage et remise accolés, seront construites à l'intérieur du périmètre de constructibilité fixé par le plan de composition.

Les petites annexes à usage d'abri de jardin ou d'abri à bois, pourront être construites en dehors du périmètre constructible du plan de composition :

- si elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol par lot, et 2,70 m de hauteur (par rapport au terrain naturel),
- si elles se situent à l'opposé de la voie intérieure du lotissement,
- si elles ont été autorisées préalablement, par un permis de construire, notamment pour le traitement de leur aspect extérieur qui devra être similaire aux constructions principales.

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les périmètres constructibles pour la construction principale sont définis sur le **plan de composition**.

En tout état de cause, 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 petites constructions annexes à usage de garage, d'abri de jardin ou de stockage de bois, pourront éventuellement être construites en limite conformément au R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) selon les principes définis à l'article 2.5.

2.7 - EMPRISE AU SOL

Le pourcentage d'emprise au sol, y compris annexes, est de **30 % maximum** de la surface du lot.

2.8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront avoir un niveau habitable, plus des combles aménageables (R+1). La hauteur maximum autorisée est de 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

2.9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES LOTS

Les façades des bâtiments seront soit en pierres 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 :

- les enduits pourront être projetés, grattés ou talochés. **Les enduits écrasés seront interdits.**
- les tons neutres seront à privilégier : gris beige, beige ocré, terre brûlée, ton pierre.
- les couleurs **jaune, brique** ou **blanche** seront à proscrire.

Les constructions en bardage bois et celles de conception moderne ou novatrice peuvent être autorisées après avis des services instructeurs.

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

- soit en ardoise naturelle,
- soit en tuile, terre cuite noire de forme écaillée (type : « Imerys »),
- soit en tuile béton noire.

Les panneaux solaires doivent être intégrés aux toitures.

Le faîtage principal des bâtiments sera préférentiellement celui indiqué sur le plan de vente des lots ou perpendiculaire au sens de la pente du terrain naturel.

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, ou resté en place, pour 100 m² de terrain libre, dans chaque lot.

Les haies ou arbustes autorisés à être plantés en terrain privatif seront les suivants :

- noisetier,
- charmille,
- buis,
- aubépine,
- prunelier sauvage,
- érable champêtre.

Les arbres plantés en terrain privatif seront les suivants :

- tilleul,
- érable sycomore,
- platane,
- cerisier,
- érable.

Les murs de soutènement à l'intérieur des lots auront le même aspect et la même qualité que les murs de clôtures (maçonnerie de pierre de pays). Une dérogation pourra être accordée en cas de justification architecturale du projet envisagé.

2.10 - CLÔTURES

Tous les murs de soutènement et clôtures du lotissement seront en pierre de pays.

Les haies vives seront limitées à 2 m maximum de hauteur.

Les arbres et arbustes existants, proches des limites des lots, seront conservés autant que possible.

L'ensemble des clôtures, en bordure des voies de desserte du lotissement, seront constituées d'un muret de soubassement en pierre de pays, de hauteur de 20 à 50 cm par rapport à la voie, éventuellement surmonté d'un grillage à maille carrée galvanisé gris, le tout n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur par rapport à la voie.

Dans le cas d'un mur de soutènement celui-ci ne pourra excéder la hauteur de 1,50 m par rapport au niveau de la voie.

Les murs de clôture, autre qu'en bordure des voies de desserte internes, servant de soutènement, ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 m maximum, hors sol après travaux.

Les propriétaires contigus pourront convenir de planter une haie vive pour les limites entre lots. Si les terrains sont de même niveau et que les propriétaires souhaitent construire une clôture, elle sera constituée d'un muret de 20 à 50 cm de hauteur maximum, éventuellement surmonté d'un grillage à maille carrée galvanisé gris de hauteur maxi 1,50 m.

Si le mur de clôture entre lots fait soutènement, il ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur totale, et pourra être surmonté d'un grillage à maille carrée galvanisé gris, de hauteur maxi 1,50 m.

Des dérogations exceptionnelles pourront être accordées sur la qualité et les dimensions des clôtures, en cas de particularité architecturale ou topographique justifiée.

2.11 - STATIONNEMENT

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

A l'intérieur de chaque lot, il est suggéré à l'acquéreur de créer une place de parking, non close et accessible directement du domaine public, de dimensions 5 m x 4 m afin de ne pas gêner la circulation sur la voie interne.

Le plan de masse du permis de construire devra faire figurer les emplacements de stationnement projetés.

3 – DIVERS

3.1 - ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet, le projet de lotissement étant porté par la commune de Campagnac.

3.2 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées, fussent elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté préfectoral.

