

Lotissement « LA CAMARGUE »

Lotissement de 9 Lots A GARONS (30)

Demande de Permis d'Aménager

PA10 – Règlement du Lotissement



Mai 2022
Dossier réf : 2019-055

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1)	Champ d'application du règlement.....	3
2)	Objet du règlement :.....	3
3)	Parti de division adopté.....	3
4)	Adhésion aux présentes.....	3
II.	REGLES d'URBANISME	4
1)	Occupation et d'utilisation du sol interdites :.....	4
2)	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :.....	4
3)	Accès et voirie :.....	4
4)	Desserte par les réseaux :.....	5
5)	Superficie minimale des terrains constructibles :.....	5
6)	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :.....	5
7)	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :.....	6
8)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 6	
9)	Emprise au sol des constructions :.....	6
10)	Hauteur maximale des constructions :.....	6
11)	Aspect extérieur des constructions :.....	7
12)	Stationnement des véhicules :.....	7
13)	Espaces libres et plantations :.....	7
III.	ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :.....	8

I. DISPOSITIONS GENERALES

1) Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique aux lots issus du lotissement « La Camargue » situé Avenue de Camargue sur la commune de Garons.

Ce programme est situé dans la zone UD et UE du PLU approuvé de la ville de Garons.

- Section : AR
- Numéro de parcelle : 410, 413, 417 et 418
- Surface mesurée de l'emprise : 3 757 m²

Cette désignation cadastrale, assiette foncière de la demande de permis d'aménager est antérieure à toute division en lots, celle-ci sera modifiée après arpentage et désignation des numéros de parcelle pour chaque lot.

La superficie réelle du terrain loti résultera d'un bornage effectué par un géomètre expert.

2) Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles imposées aux constructions et aux installations à réaliser dans le périmètre de l'assiette foncière du lotissement désigné ci-dessus et à chacun des lots.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location, par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

3) Parti de division adopté

Afin d'obtenir une homogénéité urbaine, l'opération est prévue d'être réalisée en une tranche, elle est composée d'un maximum de 9 lots constructibles comme définis sur le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

La surface indicative de chaque lot est reportée sur le plan de composition du projet et en annexe à ce règlement.

Les zones constructibles sont définies sur le plan réglementaire (PA10b) annexe à ce règlement.

4) Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

II. REGLES d'URBANISME

1) Occupation et d'utilisation du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf dans les conditions définies à l'article 2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis sous conditions :

- les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les constructions destinées à une activité commerciale ou artisanale lorsqu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

3) Accès et voirie :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques devront s'effectuer comme représenté sur le plan de composition d'ensemble (PA4).

4) Desserte par les réseaux :

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public.

3. Eaux pluviales

Pour les besoins de l'opération un système de rétention commun à ciel ouvert a été aménagés. Son dimensionnement permet de compenser l'imperméabilisation des aménagements du lotissement et les futures constructions des lots. (Emprise au sol des lots réglementée, voir tableau en annexe).

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

5. Sécurité incendie

Elle sera assurée par la mise en place d'un poteau incendie au niveau de l'entrée de l'opération (Avenue de Camargue)

6. Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

5) Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet.

6) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantations définies au plan réglementaire PA 10b.

Il est notamment prévu que les constructions devront être édifiées à au moins 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée. Cette distance pourra être réduite à deux mètres concernant l'implantation de piscines.

Aucune construction n'est admise dans les jardins (zone Aa)

7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au plan de règlementaire du lotissement (plan PA 10b).

Elles doivent obligatoirement être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan règlementaire.

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des piscines pourra se situer à 2 mètres au minimum en retrait des limites séparatives (représentation des zones constructibles sur le plan PA 10b).

8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

9) Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée lot par lot dans le tableau joint en annexes.

10) Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, ne pourra excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout sur une partie de la construction ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol, quand la longueur continue de la façade dépasse 15 mètres.

Les constructions à édifier ou à surélever en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout et de 5 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (de type antennes, etc...).

Les planchers habitables des futures constructions devront être obligatoirement aménagés à la cote TN+80cm minimum.

11) Aspect extérieur des constructions :

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Toute réhabilitation de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. L'aspect bois apparent est interdit.

La couverture sera en tuiles type rondes. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées.

Les tuyaux en ciment moulé ou Fibrociment, utilisés comme colonnes ou piliers, les parpaings non enduits, les pierres peintes sont interdites. Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

- d'un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm

12) Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Une aire de stationnement privative non close est prévue au droit de l'entrée des lots, de dimensions 2,8m/5m au moins, permettant le stationnement de 1 véhicules.

En plus de cette place non close, les futurs acquéreurs devront prévoir, dans leur demande de permis de construire, l'aménagement d'une place supplémentaire dans leur lot. Il y aura donc obligatoirement deux places de stationnements par logements minimum.

13) Espaces libres et plantations :

Non réglementé.

III. ANNEXE : superficie des lots et constructibilité :

Tableau récapitulatif des surfaces autorisées et attribuées pour contrôle réglementaire.

Surfaces attribuées

N°	Superficie du lot	Emprise au sol maximum autorisée des constructions	Surface de plancher autorisée
1	329	200	113
2	305	200	113
3	280	200	113
4	255	200	105
5	232	200	105
6	215	200	105
7	263	170	105
8	310	170	105
9	519	300	135
Voirie	672	0	0
Espace libre	377	0	0
Total	3 757	1 800	999

Répartition des surfaces

Lots	2 708
Voirie	672
Espaces libres, Bassin	377
TOTAL	3 757

Surfaces réglementaires à attribuer

- Surface de planche = 999 m² à répartir
- Emprise au sol = 50% de la surface de l'opération en zone UD soit :
50% de 3682m² = 1 841 m² à répartir