

Demandeur : Commune de SAUVETERRE-DE-ROUERGUE

Mandataire : S.A.R.L. LBP Etudes et Conseil

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement communal Le Couderquet



4- REGLEMENT (PA10)

Département de l'Aveyron
Commune de SAUVETERRE-DE-ROUERGUE
Section A n°608

Novembre 2012
Dossier n°100258

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL

Le terrain loti situé dans la commune de SAUVETERRE-DE-ROUERGUE, lieu-dit Le Couderquet est cadastré sous le numéro, section A n°08 pour une contenance lotie estimée de 12 821 m².

Le terrain à lotir appartient à la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient et occupe à quelque titre que ce soit, le lot considéré.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs, tant par le lotisseur originaire que par les détenteurs successifs des mutations postérieures.

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS – CERTIFICATS – ADMINISTRATIFS

Le lotissement se compose de - lots, numérotés de 1 à 11, lesquels seront créés par document de modification parcellaire cadastral après publication de l'arrêté autorisant le lotissement.

La superficie vendable est de 9610 m².

Elle se répartit comme suit :

Lot 1 : 712 m ²	Lot 5 : 710 m ²	Lot 9 : 773 m ²
Lot 2 : 908 m ²	Lot 6 : 704 m ²	Lot 10 : 917 m ²
Lot 3 : 1011 m ²	Lot 7 : 987 m ²	Lot 11 : 1043 m ²
Lot 4 : 1000 m ²	Lot 8 : 845 m ²	

La superficie non vendable (voirie, espace vert) est de 3211 m².

Les contenances ci-dessus sont des contenances graphiques calculées pour l'approbation administrative du lotissement. Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au piquetage de chaque lot et la contenance définitive résultera du plan de bornage.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

Tout partage successoral, en application de l'Article 815 du Code Civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé.

ARTICLE 4 - CLASSEMENT

Le lotissement à caractère résidentiel, est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins,...). Toutefois, les activités compatibles avec le voisinage habité sont néanmoins autorisées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

Se reporter au règlement du document d'urbanisme en vigueur sauf pour les articles du document d'urbanisme (ou paragraphes) suivants ainsi qu'au règlement de la ZPPAUP :

ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès motorisés aux lots se feront uniquement depuis les voies de desserte interne au lotissement. Il sera recherché un regroupement des accès aux lots, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la mairie. Les lots n° 1, 8, 9, 10, 11 n'auront pas d'accès motorisé sur la voie communale dite Chemin du Couderquet. Il sera néanmoins créé, pour ces lots, un accès piéton sur cette voie.

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

Les constructions et installations nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite des voies et emprises publiques limitrophes au lotissement.

Au sein du lotissement, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou soit à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- EN REGLE GENERALE :

1- Terrassements, fouilles pour l'implantation d'accès et soutènements divers

Sont interdits les remblais ou déblais généraux visant à modifier le modelé du terrain naturel de façon trop importante. Sont notamment interdits les mouvements de terrain destinés à dégager des terrasses et/ou plateformes trop importantes aux abords de la construction. L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que de simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

Les enrochements sont interdits.

2- Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix des couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région (chalet savoyard, etc) sont interdites. (....)

Tous travaux annexes (par exemple soutènement...) ou futurs aménagements devront obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Murs

Les murs doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants et conformes au nuancier en annexe du document d'urbanisme en vigueur. Les murs appareillés en pierre de taille doivent être conservés en pierre apparente, ni peinte, ni enduite.

La couleur blanche, même cassée » est strictement interdite.

Les maçonneries brutes sont interdites.

Les maisons à ossature bois ou finition bois sont autorisées. Les bardages bois devront vieillir naturellement, pour obtenir une teinte grisée. Les constructions type chalet bois ou en rondins bois sont interdites.

Divers

Les vérandas, etc...doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

Les ouvertures devront respecter une dominante verticale.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et conforme au nuancier en annexe.

Les éléments d'architecture ancienne doivent être conservés.

Les souches de cheminées maçonnées et enduites ou bien en pierre ou en brique apparente.

Energies renouvelables

Les techniques d'énergie renouvelable type panneaux solaires, photovoltaïque ou encore chauffe-eau solaire sont autorisées sous condition d'être intégrées dans les toitures. Les techniques type éoliennes non intégrées aux constructions sont interdites.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

Les clôtures et mur de soutènement en pierre sèche seront conservés. Les clôtures devront être implantées à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives. Elles doivent être de forme simple et homogène en harmonie avec les clôtures existantes.

Les arbres et haies en limite des lots 6 et 7devront être conservés ; ils seront entretenus par les acquéreurs des lots. Les arbres de haute tige devront conserver leur port libre et leur élagage, si il s'avère nécessaire ne pourra l'être et ce de manière partielle qu'après accord de la mairie.

Si les arbres ou les haies doivent être abattus, la mairie devra donner son accord au préalable et ils devront être remplacés en quantité et en qualité.

La conservation et l'entretien des plantations réalisées par la commune sur les lots seront à la charge de chaque acquéreur de lots. Les haies devront conserver leur port libre et leur élagage, si il s'avère nécessaire ne pourra l'être et ce de manière partielle qu'après accord de la mairie. Si elles doivent être coupées même partiellement, la mairie devra au préalable donner son accord et elles devront être remplacées en quantité et en qualité.

Les clôtures devront être composées d'une haie vive, épaisse, doublée (ou non) coté lot, d'un grillage de couleur verte ou grise.

Les haies seront constituées d'au moins trois essences d'arbres et arbustes, locales, en port libre pouvant intégrer 20% d'essences à feuilles persistantes (houx, buis, troène). Les haies pourront éventuellement comprendre des essences de type Lilas, Forsythia, Groseillier fleur, Seringat, à condition qu'elles restent minoritaires...Les arbres fruitiers et arbustes de petits fruits pourront être intégrés au dispositif.

Les haies de conifères monospécifiques (notamment type thuyas, cyprès), de résineux, de lauriers ou autres espèces ornementales sont interdites.

Les acquéreurs de lots pourront se rapprocher d'une association locale spécialisée dans le conseil, la plantation et l'entretien des haies pour procéder à la plantation de leur haie.

ESSENCES LOCALES

Nom français	Nom latin	Nom français	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus alba</i>	Groseille sauvage	<i>Ribes alpinum</i>
Aubépine	<i>Crataegus sp.</i>	Groseille épineux	<i>Ribes uva-crispa</i>
Bouleau	<i>Betula verrucosa</i>	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Lierre	<i>Hedera helix</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Camerisier à balai	<i>Lonicera xylosteum</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Orme champêtre	<i>Ulmus campestre</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera sp.</i>	Poirier	<i>Pyrus pyrastrer</i>
Cognassier	<i>Cydonia vulgaris</i>	Pommier	<i>Malus sylvestris</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Prunier sauvage	<i>Prunus sp.</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Saules	<i>Salix sp.</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>	Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Source : Association Arbres, Haies, Paysages d'Aveyron et Observations locales

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Il sera demandé, au moins par habitation, deux emplacements minimum de stationnement sur le lot, inclus ou non dans le volume des bâtiments.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. L'implantation des garages sera adaptée à la topographie.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales (voir liste essences locales article 11- paragraphe Clôtures) seront privilégiées. Toutefois, les espèces exogènes pourront être utilisées mais leur usage sera réservé au sein des lots.

Les haies en place doivent être maintenues. Les haies à créer devront être composées d'essences locales en mélange.

Il pourra être planté, au moins, par lot, 4 à 8 arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier, prunier, cognassier, néflier commun...).

Les espaces verts communs seront engazonnés par la commune (Pièce 6- Programme des Travaux) ; de part et d'autre de l'accès nord, les espaces verts ainsi que l'espace vert principal seront agrémentés d'essences fruitières. Une haie comportant des espèces fruitières de petits fruits (groseilliers, framboisiers, muriers...) pourrait venir souligner l'espace commun principal.

ARTICLE 14 : DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES LOTS

Les constructions devront se tenir dans les zones constructibles des lots, définies au plan de masse.

Un positionnement optimal des constructions pourra être recherché au sein des parcelles de manière à dégager des espaces libres, exposés sud/sud-ouest ou ouest. Les lignes de faîtage principales devront être soit parallèles aux voies de desserte interne du lotissement soit perpendiculaires.

Au sein du lotissement, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou soit à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques. De même, une implantation à l'alignement des espaces publics pourra être privilégiée.

Par ailleurs, il pourra être recherché un habitat groupé notamment par les garages sur plusieurs lots.

L'implantation des garages devra tenir compte de la topographie du terrain. Leur implantation à l'alignement des espaces publics pourra être recherchée. L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais. La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que de simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

Les enrochements sont interdits.