

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON

Commune d'Estaing



PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT COMMUNAL DU " MALPAS 2"

10 – PROJET DE REGLEMENT

Modificatif du 28/11/2014

Maître de l'ouvrage

Commune d'Estaing
Mairie
Rue François d'Estaing
12190 ESTAING

Maître d'œuvre

 **Sud Infra
Environnement**

Sud Infra Environnement
7, avenue de Laguiole
12 500 Espalion
Tél. : 05.65.51.55.81 - Fax : 05.65.51.03.30

Vu pour être annexé à nos
arrêté de ce jour

le 22 DEC. 2014

LE MAIRE

Jean PROSTLIEN





TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL ET DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement « Malpas 2 » dont le demandeur est la Commune d'ESTAING, il est situé sur la commune de ESTAING sur un terrain desservi par la voie du lotissement « Malpas » depuis le RD 97. Les références cadastrales du terrain sont les suivantes :

Section : A

Lieu-dit : MALPAS

Parcelle 948, contenance cadastrale de 0ha 02a 31ca, dont 60 m² dans le périmètre loti.

Parcelle 656, contenance cadastrale de 0ha 12a 94ca, dont 728 m² dans le périmètre loti.

Parcelle 657, contenance cadastrale de 0ha 40a 56ca, dont 1846 m² dans le périmètre loti.

Parcelle 658, contenance cadastrale de 0ha 00a 10ca, dont 10 m² dans le périmètre loti.

La superficie de l'opération telle que définie au plan de composition est de 2 645 m² avant bornage définitif.

Le terrain à lotir appartient à la commune de Estaing.

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 ou occupe à quelque titre que ce soit, un ou plusieurs lots dudit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par le lotisseur que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures, qu'il s'agisse de ventes ou de locations.

Les acquéreurs ou occupants des lots du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le Règlement National d'Urbanisme demeure applicable sur la zone faisant l'objet du permis d'aménager. Les dispositions du présent règlement complètent celles du RNU.

ARTICLE 4 - DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement est composé de :

- 3 lots destinés à supporter des logements individuels numérotés de 1 à 3.
- le restant de l'unité foncière est à usage d'espaces collectifs (circulation et cheminements piétons).

La surface lotie est de 2 584 m².

La surface vendable est de 2 230 m².

La surface non vendable (voirie, espaces collectifs, etc...) est de 354 m².

Les contenances précédemment indiquées sont des contenances graphiques calculées à partir du plan de composition élaboré en vue de 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.

ARTICLE 5 - CLASSEMENT DES LOTS

Le lotissement aura un caractère résidentiel.

Il ne pourra être édifié sur chacun des lots qu'une seule construction à usage d'habitation avec possibilité d'exercer une profession libérale à condition qu'elle n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Les bâtiments à usage professionnel devront faire partie intégrante du projet de construction à vocation principale d'habitation.

TITRE II

Dispositions applicables

à chaque lot

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS INTERDITS

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation individuelle, collective ou groupement d'habitations avec possibilité de réaliser des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale. Les bâtiments à usage professionnel devront faire partie intégrante du projet de construction à vocation principale d'habitation.
- les annexes à l'habitation (remise, abri de jardin, piscines, garage...) sous réserve que les prescriptions des articles 6, 7 et 8 du présent règlement soient respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès à chaque lot sera réalisé à partir de la voirie interne du lotissement.
Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux se fera sur les regards, tabourets, coffrets ou autres dispositifs mis à disposition des lots à proximité de la limite d'emprise publique.
Pour les eaux usées et eaux pluviales, l'implantation des constructions en altimétrie devra permettre le raccordement gravitaire au regard de branchements.

a) Eau potable

Chaque habitation se raccordera sur le branchement en attente au droit de chaque lot conformément aux prescriptions du service gestionnaire.

b) Assainissement eaux usées

Les acquéreurs sont tenus de raccorder leurs constructions au regard de branchement installé en attente en limite intérieure dans leur lot.
L'implantation des constructions en altimétrie devra permettre le raccordement gravitaire au regard de branchement.

Conformément au Code de la Santé Publique, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la Commune d'Estaing.

Seule les eaux usées domestiques doivent être raccordées au regard de branchement en attente. Les eaux de toiture, surface, voirie, drainage et autres que eaux usées domestiques sont interdites dans le réseau d'eaux usées.

Tout assainissement individuel est proscrit.

c) Assainissement eaux pluviales.

Les eaux pluviales des lots seront dirigées vers le regard de branchement en limite de propriété.

L'implantation des constructions en altimétrie devra permettre le raccordement gravitaire au regard de branchement.

Afin de réutiliser les eaux de pluies, des systèmes de récupération des eaux de pluie pourront être mis en place et exploités dans l'arrosage ou l'ornement du jardin. Les systèmes de stockage seront intégrés au volume général de la construction ou enterrés sur le terrain sans générer de butte de recouvrement.

d) E.D.F., téléphone :

Chaque construction pourra se raccorder sur le branchement en attente au droit de chaque lot conformément aux prescriptions des services gestionnaires des dits réseaux.

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou encastrés dans le bâti.

ARTICLE 5 - SURFACE DES PARCELLES VENDABLES

Dénomination des lots	Surfaces des lots
Lot 1	735 m ²
Lot 2	915 m ²
Lot 3	580 m ²
Surface vendable	2 230 m²

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

Dans tous les cas, les constructions seront implantées à l'intérieur des cadres constructibles repérés sur le plan de composition.

De plus, les habitations principales doivent être orientées de façon à ce que le sens du faitage mentionné au plan de composition du lotissement soit respecté.

Pour le reste, application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas, les constructions seront implantées à l'intérieur des cadres constructibles repérés sur le plan de composition, en respectant le sens de faitage.

Pour le reste, application du Règlement National d'Urbanisme

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

Non précisé, Application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera égale au maximum à 40%.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + un étage + un comble aménageable.
En tout point du périmètre construit, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture, ne pourra excéder 6.5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris à l'aplomb du point considéré.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

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 et couleur des matériaux) que pour les toitures.

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

Les constructions annexes (abri de jardin, barbecue,...) composées de bardages métalliques, en matériaux plastiques ou composites ou tout autre matériau ne s'harmonisant pas en aspect et en couleur avec le bâtiment principal et la qualité des lieux sont interdits.

L'architecture typiquement étrangère à la région est interdite (exemple : le pastiche de maison basque ou savoyarde).
A condition de s'intégrer au site dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine peut être accepté s'il sort du cadre ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant sa pertinence architecturale et illustrant son insertion au site.

Le plus long façtage est imposé comme au plan de composition et au plan d'hypothèse d'implantation des constructions.

11.2 Implantations – Adaptation au sol

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Toute construction doit être adaptée à la topographie de l'environnement et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements importants.

Les constructions annexes (abri de jardin, abri bois, barbecue,...) pourront être adossées à la construction principale et d'un aspect compatible avec le bâtiment principal et la qualité des lieux.

11.3 Murs :

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale ou recouvert de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants.

Même en cas de construction bois, les murs extérieurs recevront obligatoirement un revêtement extérieur de type enduit crépi.

Le bois en apparence extérieure est limité à son usage traditionnel comme les menuiseries, les volets, dessous de toit, ... etc.

Les maçonneries en aggro ou autres matériaux de remplissage ou fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit, non crépis sont interdites.

Toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de brique, incrustations de pierres sont interdites.

11.4 Toitures :

La pente des toitures des habitations principales sera égale ou supérieure à 60 %, tous les pans de toiture des constructions, sur la parcelle, auront la même pente.

Tout débordement de toiture sans support sera compris entre 50 et 60cm en façade.

Il sera toléré un déport de 15cm maximum en pignon. Les coyaux et les capes sont autorisés.

Les souches de cheminées seront perpendiculaires au faîtage et le plus près possible de ce dernier.

La couverture des habitations sera réalisée en lauze, en ardoise ou avec un matériau différent qui respecte la teinte et la texture de l'ardoise.

Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties limitées des bâtiments.

En outre sont autorisés : les velux, la lucarne type bâtière ou capucine. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés à la toiture.

11.5 Teintes :

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre (ton calcaire soutenu, gris beige ou couleur pierre locale).

Le blanc est interdit.

Les menuiseries extérieures seront de couleur blanche ou brun ton mat, résultant soit de peinture, soit de traitement de bois naturel.

11.6 Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion et leur teinte. Sont interdits à l'emploi, les clôtures constituées :

- de matériaux d'imitation,
- de matériaux à nu, en parement extérieur, destinés à être enduits (briques, parpaings, ...)
- de PVC

Lors de la demande de permis de construire, l'ensemble des caractéristiques des clôtures projetées devront apparaître.

Les clôtures sur voie publique seront réalisées soit d'un mur d'une hauteur de 60cm en pierre de pays ou en aggloméré crépi et doublées de végétaux d'essence locale d'une hauteur maximum de 1,50m, soit d'un grillage sur une bordure basse ne dépassant pas 20cm, doublé d'une haie vive d'essences locales et variées d'une hauteur maximum de 1,50m. Dans le cas où le mur de clôture sert de mur de soutènement, sa hauteur maximum sera de 1,20m; la partie supérieure étant à réaliser en talus.

Les clôtures haies d'une longueur supérieure à 20 mètres, devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies de sapinette et de thuyas sont interdites.

En limite séparative, les clôtures seront réalisées de préférence en haies champêtres.

Les clôtures composées intégralement de grillage et non plantées d'une haie, et celles constituées de bardages métalliques, de panneaux en béton, en plastique et dérivé, sont interdites.

Quel que soit le type de clôture adopté, les propriétaires devront assurer la protection des coffrets implantés en limite de leur lot, en l'intégrant dans leur clôture ou en construisant un muret de protection. La solution de protection des coffrets sera obligatoirement joint à la demande de Permis de Construire

11.7 Locaux techniques et divers

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les capteurs solaires, antennes paraboliques, vérandas, couvertures de piscine et autres éléments architecturaux similaires ne seront pas soumis aux règles ci-dessus. Toutefois, ils devront s'harmoniser avec le bâtiment et être positionnés sur le bâtiment de manière à créer le moins de dommage possible à l'esthétique urbain des lieux avoisinants ;

Dans les parties privatives, les éléments techniques (réseaux électriques, téléphoniques, câble télévision, ...) seront enterrés ou intégrés aux façades de manière à être dissimulés au regard depuis les lieux avoisinants.

Lorsque la construction est en retrait, la majeure partie des espaces libres visibles depuis l'espace public doit être végétalisée.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les aires de stationnement et leurs annexes (rampes d'accès, aire de manœuvre, aires de refuges ...) doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Pour les constructions à usage principal d'habitation, il sera au minimum prévu 1 place de stationnement par logements créés.

Pour d'autre usage que l'habitation, le nombre de place sera fonction de la destination ou des besoins propres de l'immeuble et devra figurer au plan masse. Le nombre de place devra alors répondre au besoin de l'activité.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% minimum, des espaces privatifs laissés libres de toutes construction seront aménagés en jardin ou en pelouse. Les acquéreurs de lots sont tenus d'assurer et d'entretenir les plantations suffisantes. Il devront planter des arbres à haute tige.

Les plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige ne devront pas engendrer de gêne pour les parcelles riveraines.

Les arbres et arbustes seront choisis d'essences locales, présentes dans l'environnement du village. Les clôtures végétalisées seront réalisées avec des haies multi-spécifiques, les haies mono-spécifiques n'étant pas autorisées.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Chaque lot comportera le droit de construire un nombre de mètre carrés hors oeuvre déterminé par un coefficient d'occupation des sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sol est égal au rapport entre la Surface de plancher de la construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée, conformément aux disposition du code de l'urbanisme.

$C.O.S = \text{Surface de plancher} / \text{Surface Parcelle}$

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,4.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 16 - SERVITUDES

Néant