

Département de l'Aveyron
Commune de BROMMAT

Lotissement
du COUDERC

Projet Octobre 2009



PA10 - REGLEMENT

SCP BONNET – BURGUIERE – Géomètres-Experts Foncier
Les Corniches de Bourran –Rue de Vienne – 12000 RODEZ
Tél. 05.65.68.95.88 – Fax. 05.65.68.95.90
e-mail : bonnetburguiere@wanadoo.fr

Département de l'Aveyron

Commune de BROMMAT

Lotissement du COUDERC

Projet Octobre 2009

PA10 - REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE

Le terrain loti situé dans la Commune de BROMMAT, est cadastré sous les numéros 415 – 677 et 729 de cette Commune.

Ce terrain appartient à la Commune de BROMMAT.

Le lotissement est limité :

- au Nord, par la propriété de M. PAGES Michel, répertoriée sur le cadastre (parcelle A n° 417),
- à l'Est, par un chemin rural,
- au Sud, par la propriété de la Commune de BROMMAT (parcelle A n° 731 et 728),
- à l'Ouest, par un chemin rural dit de "Chante Perdrix".

1.2 – 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 du dit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

1.3 – DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement est composé :

- de treize (13) lots à usage d'habitations, numérotés de 1 à 13,
- de un (1) lot voirie, passage piétons, réservation pour future liaison, espace vert, emplacement containers, non numéroté.

La surface lotie est de : 14 154 m²

La surface vendable est de : 11 521 m²

La surface non vendable (voirie, espaces collectifs, etc ...) est de : 2 633 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.

Toutes subdivisions sont interdites. 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 des lots.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

Les règles du présent règlement, seront les règles à appliquer pour la délivrance de chaque permis de construire

Ces règles sont énoncées ci-après.

Section 1 - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols

Art. 1 - TYPES d'OCCUPATION et d'UTILISATION du SOL AUTORISES

A – RAPPEL

1°) – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2°) – Les permis de construire devront être présentés au Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France).

B - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1°) – Les équipements collectifs (transformateur EDF, antennes collectives, etc...)

2°) – Les constructions à usage d'habitation avec possibilité d'exercice de professions libérales,

3°) – Les annexes type abri de jardin, abri bois, piscine, garage, etc ..., même isolées de la construction principale.

Il est rappelé que les annexes sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire suivant leur surface.

Art. 2 - TYPES d'OCCUPATION et d'UTILISATION du SOL INTERDIT

Tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 1, est interdit.

Section II - CONDITIONS d'UTILISATION du SOL

Art. 3 - ACCES

Tous les lots auront un accès imposé depuis la voie créée tel que représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4)

Aucun accès véhicule et piétons ne sera autorisé sur les lots 1 à 4, ainsi que sur les lots 8 – 11 et 13, depuis la voie communale ou le chemin rural.

Pour les lots n° 6 et 7, la dénivelée entre le seuil des garages et le niveau de la voie au droit de l'accès, devra être au maximum de 60cm.

Art. 4 – DESSERTE par les RESEAUX

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

Les eaux pluviales de chaque lot devront être rejetées dans le regard individuel EP qui sera mis en place via l'amorce de branchement dans le lot.

Les eaux usées de chaque lot devront être rejetées dans la boîte siphonide qui sera mise en place via l'amorce de branchement dans le lot.

Les niveaux de construction devront tenir compte des niveaux des amorces de branchements particulier réalisés au droit de chaque lot.

Le niveau le plus bas de chaque construction devra pouvoir être raccordé gravitairement aux amorces de branchements EU et EP.

Les acquéreurs devront se raccorder en bout de l'amorce AEP ; une niche à compteur sera posée dans le cadre des travaux de VRD du lotissement dans le domaine public au droit de chaque lot.

Après réalisation des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales, les acquéreurs devront demander à la Mairie, la vérification de la bonne exécution de ces travaux.

Ordures ménagères

Les acquéreurs du lotissement devront déposer leurs déchets dans les containers prévus à cet effet mis en place à l'entrée du lotissement. Ils devront respecter les règles de tri sélectif en vigueur sur la Commune de BROMMAT, aucun ramassage au porte à porte n'étant effectué.

Art. 5 - FORME et CARACTERISTIQUE des LOTS

Le lotissement se compose de treize (13) lots vendables, de surfaces graphiques suivantes

N° du lot	Surface du lot (en m ²)
1	925
2	934
3	930
4	888
5	916
6	760
7	757
8	838
9	829
10	823
11	942
12	926
13	1053

Soit une surface vendable totale de : 11 521 m²

Art. 6 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation devra s'inscrire à l'intérieur du périmètre constructible défini dans le plan de composition d'ensemble (PA4)

Toutefois, les annexes ne dépassant pas 10 m² et sous réserve de respecter l'article R111-17 du RNU, pourront être réalisées en dehors de ce périmètre à l'exception des zones jouxtant le chemin piétons (lots 4 et 5)

Les piscines de plus de 10 m², sous réserve de respecter l'article R111-17 du RNU, pourront être réalisées en dehors de ce périmètre.

Article R111-17 du R.N.U :

"Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée."

Art. 7 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitations devra s'inscrire à l'intérieur du périmètre constructible défini par le plan de composition d'ensemble (PA4)

Tout en respectant ce périmètre, elles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au minimum 3 m., sachant que ce recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment (ou $L \geq H/2$)

Art. 8 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux AUTRES sur une même PARCELLE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments s'ils ne sont pas contigus.

Toutes les constructions à usage d'habitations devront se situer dans le périmètre constructible tracé sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4)

Toutefois, les annexes ne dépassant pas 10 m² et sous réserve de respecter l'article R111-17 du RNU, pourront être réalisées en dehors de ce périmètre à l'exception des zones jouxtant le chemin piétons (lots 4 et 5)

Les piscines de plus de 10 m² pourront, sous réserve de respecter l'article R111-17 du RNU, être réalisées en dehors de ce périmètre.

Art. 9 – EMPRISE au SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 200 m².

Si exceptionnellement, ce seuil est dépassé, il devra être réalisé une rétention privée de 1,5 m³ pour 50 m² imperméabilisés supplémentaires pour une pluie décennale de 30mm de hauteur avec rejet au réseau pluvial par un tuyau de diamètre 60mm.

Art. 10 – HAUTEUR des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 m à l'égout des toitures, non compris les lucarnes ou édicules intégrés dans le volume de la toiture.

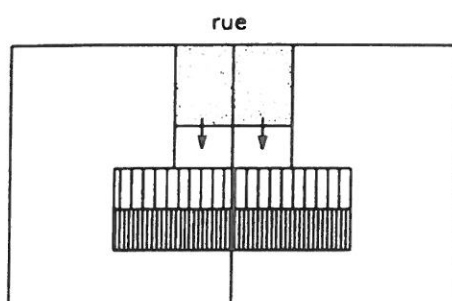
Art. 11 – ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions sur les lots devra présenter une bonne adaptation au sol pour éviter des terrassements trop importants.

ORIENTATIONS PROPOSEES

*implantation des maisons sur terrain en pente

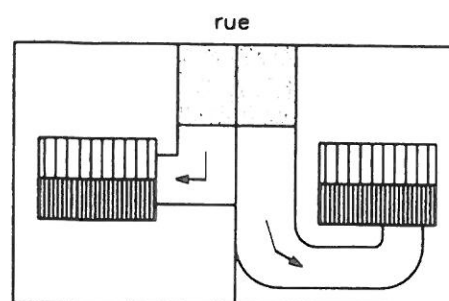
solution idéale



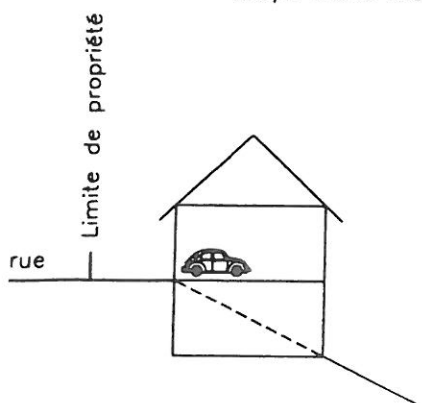
peu de voirie interne, facilité
de manoeuvre des véhicules.

mitoyenneté = économie d'énergie

solution à éviter



*coupe d'une maison sur terrain en pente



- stationnement des véhicules en partie haute
- pièce à vivre en rez de jardin,
annexes adossées au terrain

Les prescriptions suivantes sont destinées à définir les limites à l'intérieur desquelles la diversité est possible voir même encouragée.

Les esquisses de projet seront obligatoirement présentées à l'Architecte des Bâtiments de France, préalablement au dépôt de permis de construire.

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local.

Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les annexes telles que garages, remises, celliers ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les constructions de type traditionnel devront respecter les conditions suivantes :

1 – Toitures

Le faîtage principal de la toiture doit avoir obligatoirement la direction indiquée au plan de composition d'ensemble (pièce PA4)

Les bâtiments annexes devront avoir la même direction de faîtage que le bâtiment d'habitation.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera égale au minimum à 45° et comportera plus d'un versant.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles. Elles doivent faire l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera de la lauze ou de l'ardoise naturelle de tonalité grise, ou similaire à condition qu'il en respecte la forme, l'aspect et la couleur.

Pour l'habitat, les ouvertures en toiture sont autorisées sous la forme de châssis situés dans le plan de la toiture, d'une surface inférieure à 1,00 m², ainsi que de lucarnes traditionnelles à fronton et à capucine.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc ..., leur intégration à la toiture devrait faire l'objet d'un soin tout particulier.

2 – Façades

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits seront de teinte type WEBER et BROUTIN :

- 202 : cendre beige foncé
- 215 : ocre rompu
- 212 : terre beige
- 221 : greige soutenu
- 276 : gris vert

ainsi que du type PAREX :

- T60 : terre feutrée
- G40 : gris fumé
- G50 : gris cendre
- T30 : terre d'argile
- T10 : greige
- T80 : beige
- T70 : terre beige

ou similaire

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc ... leur intégration à l'architecture devrait faire l'objet d'un soin tout particulier.