

PA03422517H0001

PA.10 - REGLEMENT



Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et pour assurer un cadre de vie aussi satisfaisant que possible pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement complètent le Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **PUISSEGUIER** et devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires.

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

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.

CARACTERE DE LA ZONE UDC

La zone UDC correspondant à l'emprise de l'ancienne gare ferroviaire, à vocation mixte d'habitat et d'équipements touristiques en lien avec la voie verte

ASSIETTE FONCIERE

ARTICLE I.1 : ASSIETTE FONCIERE.

Le lotissement est situé dans la commune de **PUISSEGUIER**. L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

SECTION K

NUMERO 2471

SUPERFICE 14669 m²

La superficie réelle du terrain loti sera définie d'après le plan de bornage dressé par le Géomètre Expert.

Le terrain confronte:

AU NORD La route départementale n°16

A L'EST les parcelles K n°1866 et 2435,

AU SUD la Parcelle K 2434 (voie verte)

A L'OUEST La parcelle K n°2434(voie verte)

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 à chacun des lots.

ARTICLE I.2 : ORIGINE DE LA PROPRIETE.

La parcelle concernée par le présent projet appartient à LOUXOR FONCIER.

ARTICLE I.3 : MORCELLEMENT.

Le lotissement prend le nom de « **L'ancienne Gare** ». Il est composé de 25 lots dont un lot à vocation uniquement touristique ou en lien avec la voie verte.

La surface de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux, conformément aux dispositions du programme des travaux.

ARTICLE I.4 : OBJET DU REGLEMENT.

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de masse et de morcellement du projet de lotissement.

ARTICLE I.5 : OPPOSABILITE DU REGLEMENT.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

CHAPITRE II : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE II.1 : CONSTRUCTIONS INTERDITES.

Se référer au règlement de la zone Udc de PUISSEGUIER.

ARTICLE II.2 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES.

Pour tous les lots excepté pour le lot 24, les constructions à usages d'habitation ou professions libérales sont autorisés.

Le lot 24 est un lot à vocation uniquement touristique ou en lien avec la voie verte.

ARTICLE II.3 : ACCES ET VOIRIE.

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de masse du lotissement. Il devra tenir compte de l'emplacement des stationnements publics, des niches compteurs, des arbres et lampadaires avant d'élaborer les plans de constructions.

ARTICLE II.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au programme des travaux.

ARTICLE II.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les caractéristiques des terrains sont conformes au plan de composition PA.4

ARTICLE II.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie du lotissement.

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan de masse et de morcellement du lotissement (PA.4).

ARTICLE II.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

ARTICLE II.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE II.9 : EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE II.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

calcul de la hauteur :

la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,

- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,

- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

Hauteurs maximales:

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), auxquels peuvent s'ajouter les combles, dans la limite de 8,50 mètres au faîtage.

Toute extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximum définie ci-dessus pourra atteindre la hauteur de l'existant sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

ARTICLE II.11 : ASPECT EXTERIEUR.

Toitures :

Les matériaux de couverture doivent s'inspirer des matériaux traditionnellement utilisés dans la commune (tuiles canal ou romanes, ...).

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...),
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...) ; les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les décors de façade et les éléments de modénature devront rester sobres et s'inspirer des éléments correspondants de l'environnement bâti.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, ...).

Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Les portails et portillons devront s'harmoniser par leur matière et leur aspect à ceux des bâtiments environnants, en privilégiant le bois et les ferronneries.

1 - Adaptations et dérogations :

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

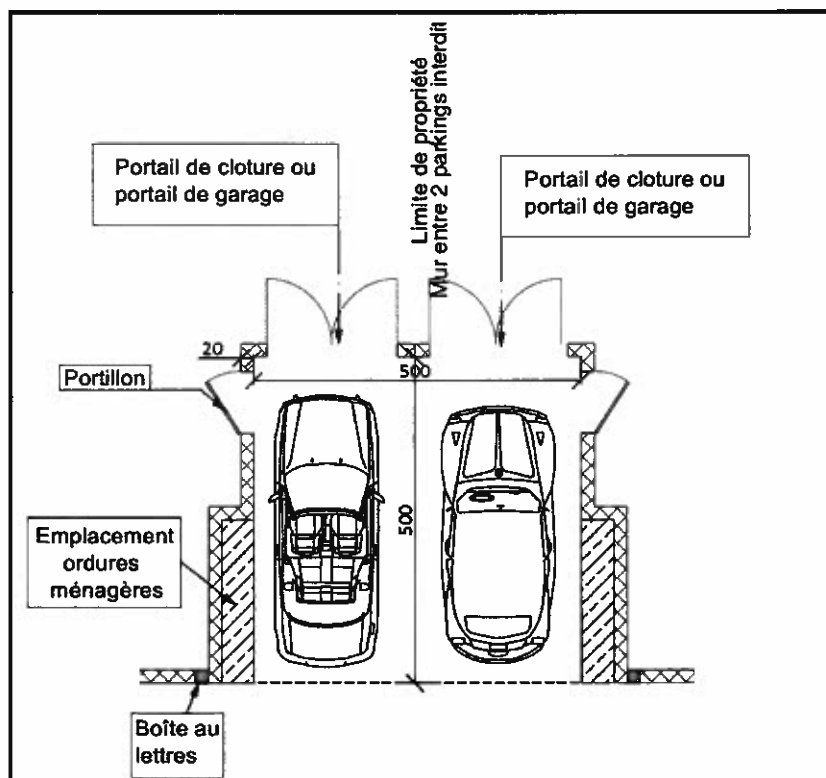
Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies aux points 1 à 4 du présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

2 - Pour toutes les clôtures au droit du stationnement privé au droit de chaque parcelle :

Une place de stationnement ouverte sur la voie devra être implantée au droit de l'accès de chaque parcelle (conf. article 12 – stationnement). La clôture sera traitée par un mur de 2.00 m de haut enduit .

Les emplacements pour bacs à déchets devront y être prévus ; les boîtes aux lettres également.

Dans le cas où des portillons sont prévus et par principe, cette clôture devra, dans la mesure du possible s'approcher de la configuration ci-après :



3 - Entre les limites séparatives :

les clôtures sur rue seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage transparent ou semi-transparent, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00 mètres.

4 – Clôture en bordure de la voie verte :

Aucun mur ne doit être édifié en limite avec la voie verte. Une haie végétale est aménagée par le lotisseur.

5 – Clôture en bordure du talus de la route départementale :

La clôture est réalisée par l'aménageur.

6 – Clôture du bassin :

La clôture est mis en place par le lotisseur.

ARTICLE II.12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules figurent sur le plan PA.4

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installation et devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour tout les lots excepté le lot 24, au moins deux place de stationnement par logement.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50m et une longueur inférieure à 5m.

A l'intérieur de chaque lot, une place de stationnement devra obligatoirement être aménagée par l'acquéreur et devra être ouverte sur la voie, à l'emplacement réservé comme indiqué au plan de composition (PA.4).

Le revêtement de ces stationnements pourra être réalisé en béton balayé ou béton désactivé ou enrobé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement, sous réserve des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme rappelé aux dispositions générales du règlement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE II.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Ces plantations devront être mentionnées à la demande de permis de construire.

Sur les lots 24, 25, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 une haie végétale est mis en place par l'aménageur.

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les aires de stationnement sur les emprises publiques sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements conformément au plan PA.4

ARTICLE II.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

La surface développée du plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

CHAPITRE III : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE III.1 : UTILISATION PAR DES TIERS.

Le lotisseur, les acquéreurs de lots de l'Association Syndicale libre ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies et des divers réseaux du lotissement.

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

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classée dans le domaine public.

ARTICLE III.2 : DIVISION PARCELLAIRE.

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article I.3 ci-dessus, est définie au plan de masse et de morcellement ci-annexé établi par le géomètre-expert du lotissement. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique ;

- le n° d'ordre et la surface de chaque lot, ainsi que la surface du plancher susceptible d'y être édifiée,

- la surface de la voirie intérieure et des espaces plantés,

ARTICLE III.3 : MODIFICATION PARCELLAIRE.

Modification de superficies : Les superficies indiquées au plan de masse et de morcellement approximatives et susceptibles d’être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l’exécution des travaux.

Réunion de lots : La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n’apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de masse et de morcellement) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n’est pas obligatoire d’établir une clôture sur les limites séparatives communes.

CHAPITRE IV : REGLES DE CONSTRUCTION.

ARTICLE IV.1 : PERMIS DE CONSTRUIRE.

L’autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l’objet d’une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut-être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d’urbanisme.

Les règles d’urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire. Elles pourront donc être, soit plus restrictives, soit moins restrictives, que celles fixées au présent règlement. Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement. Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l’octroi de l’autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

Ci- après : Surface des lots

ANNEXE**TABLEAU INDICATIF DE REPARTITION DES LOTS**Surface opération = 14669 m²

COS = 0,4

Superficie plancher maximum en m² = 5868 m²

NUMERO	SURFACE en m ²	S plancher
LOT	LOT	en m ²
1	398	150
2	416	150
3	425	150
4	320	150
5	309	150
6	301	150
7	300	150
8	337	150
9	306	150
10	300	150
11	300	150
12	300	150
13	300	150
14	300	150
15	342	150
16	342	150
17	350	150
18	400	150
19	300	150
20	300	150
21	300	150
22	300	150
23	300	150
24	1 287	1300
25	500	150
TOTAL	9 333	4 900

Surface plancher restante: 968

Surface totale des lots constructibles	9 333 m ²
Surface voirie	1 987 m ²
Surface espaces libres et plantation	1 954 m ²
Superficie bassin	1395 m ²
TOTAL	14 669 m²

Nota : les dimensions et les surfaces des lots sont provisoires, elle seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

Document établi le 16 Novembre 2015 par Le Gérant Géomètre Expert, Denis STEINBERG.

