

Département de l'Aveyron

Commune de **SAINTE EULALIE D'OLT**

Lotissement **LA CROUX D'ANTOINE**

## **PA10 - REGLEMENT**

### **I – DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1 – CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE**

Le terrain loti situé dans la Commune de Ste EULALIE d'OLT est cadastré sous les numéros 395p, 394p, 369 et 368, section AI de cette Commune.

Ce terrain appartient à la Commune de SAINTE EULALIE D'OLT.

Il se situe dans la zone AU1a du document d'urbanisme de la Commune de SAINTE EULALIE D'OLT.

Les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP – Impasse Cambon – 12000 RODEZ).

Le lotissement est limité :

- au Sud : par la voie communale n° 4 du chemin de Lundane à Sainte Eulalie d'Olt,

- du Sud-Est au Nord-Est :

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 370, propriété de Mme Paulette, Francine, Louise SANNIE épouse RICARD, née le 04/09/1956,

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 567, propriété de l'Indivision ERGOT, constituée de Mme Isabelle, Elianne, Bernadette COLLET épouse ERGOT, née le 11/09/1963, et de M. Pascal, Bernard, Alain ERGOT, né le 02/11/1959,

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 359, propriété de l'Indivision ROQUES, constituée de Mme Marie-Joëlle, Yvette, Carmen ROQUES épouse LANIER, née le 11/03/1961 et de Mme Michèle, Huguette, Bernadette ROQUES épouse VASSEUR, née le 30/07/1958,

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 360, propriété de Mme Eveline, Marie-Louise GAUDEFROY épouse ALEXANDRE, née le 09/03/1947,

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 362, propriété de Mme Marie-Jeanne REY épouse GARDES, née le 12/07/1925,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 363, propriété de Mme Hélène RUBI, née le 03/02/1949,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 364, propriété de Mme Nicole, Jacqueline, Marthe SOLIGNAC épouse CHAUCHARD, née le 06/04/1947,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 365, propriété de l'Indivision DEPREZ, constituée de M. Georges, Edouard, Roger DEPREZ, né le 09/05/1959 et de Mme Sylvie, Liliane, Josiane MAHAUDEN épouse DEPREZ, née le 17/07/1963,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 393, propriété de l'Indivision SOLIGNAC, constituée de Mme Aurore, Jeanine, Renée BROSSY épouse SOLIGNAC, née le 25/08/1975, et de M. William, José, Casimir SOLIGNAC, né le 26/06/1973,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 395, propriété de M. Jacques, Marcel, Antoine SOLIGNAC, né le 25/01/1949,

- au Nord : par une voie communale,

- du Nord-Ouest au Sud-Ouest :

. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 379, propriété de M. Claude, Georges, Emile MATHIEU, né le 10/08/1942,  
. par les parcelles répertoriées sur le cadastre section AI n° 410 et 378, propriété de Mme Rachel, Lucie, Marie PANTERA épouse COUTRERAS, née le 07/02/1972,  
. par les parcelles répertoriées sur le cadastre section AI n° 377 et 376, propriété de M. François, Jean, Louis ALIQUOT, né le 25/12/1955,  
. par la parcelle répertoriée sur le cadastre section AI n° 374, propriété de Mme Marie, Angèle, Céline ROUQUETTE épouse CROS, née le 01/08/1922,  
. par les parcelles répertoriées sur le cadastre section AI n° 373, 372 et 371, propriété de l'Indivision CROS, constituée de Mme Maguy, Marie, Henriette CROS épouse PROQUIN Francis, née le 24/06/1946, de Mme Martine, Marie, Josèphe CROS épouse NADAL, née le 01/04/1950, de Mme Michelle, Augusta, Rolande CROS épouse PROQUIN Jean-Claude, née le 28/01/1955 et de Mme Marie, Angèle, Céline ROUQUETTE épouse CROS, née le 01/08/1922.

## **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 dudit 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 - ADAPTATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Des adaptations mineures quant à l'implantation des constructions, fixées au plan de composition annexé et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou la présence de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture, pourront être autorisées par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Toute autre adaptation au présent règlement ne pourra être autorisée que dans les conditions prescrites par l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme et des textes subséquents. Ces adaptations resteront dans les limites des règles du P.L.U.

### **1.4 – DIVISION PARCELLAIRE**

Le lotissement est composé :

- de huit (8) lots dont sept (7) à usage d'habitation (lots n° 1 à 7) et un (1) lot à usage de garage pour stationnement de véhicules (lot 8)

La surface lotie est de : 6 458 m<sup>2</sup>

La surface vendable est de : 4 857 m<sup>2</sup>

La surface non vendable est de : 1 601 m<sup>2</sup>

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.

## **II – DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT**

### **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**

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

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

Sur le lot n° 8, seule une construction à usage de garage pour stationnement de véhicules est autorisée.

##### **Sur les autres lots sont admises :**

1°) – Les constructions à usage d'habitation.

2°) – Les annexes isolées de la construction principale de moins de 10 m<sup>2</sup> sous réserve :

- d'avoir une hauteur limitée à l'égout du toit ou de l'acrotère de 2,25m par rapport au terrain naturel avant travaux,

- de ne pas avoir de fondations

- de présenter un aspect extérieur traité avec le même soin que le bâtiment principal

Les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> devront être accolées au bâtiment principal.

3°) – Les piscines, sous réserves :

- d'être enterrées ou semi enterrées (adaptation à la pente)

- de présenter des formes simples

- d'avoir un fond et des parois gris ou beige.

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

Sont interdites, toutes les constructions ou occupations de sol, non mentionnées à l'article 1.

Les plateformes d'affouillement ou de levées de terre autre que ceux nécessaires à la construction de l'habitation et qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale de la parcelle.

Les poulaillers sont interdits.

## **Section II – Conditions d'utilisation du sol**

### **Art. 3 - ACCES**

Le lot n° 8 aura un accès uniquement depuis la voie créée notée rue 2 (cf. plan PA4).

Le lot n° 7 aura un accès depuis les voies créées notées rue 1 ou rue 2.

Tous les autres lots auront un accès direct depuis la voie créée à l'intérieur du lotissement, notée rue 1.

### **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, téléphone, électricité, eaux usées, eaux pluviales), 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 attente dans le lot.

Les eaux usées de chaque lot devront être rejetées dans la boîte siphonide qui sera mise en attente 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 aux amorces de branchements EU et EP.**

**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.**

Pour le réseau d'alimentation en eau potable, 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 au droit de chaque lot.

Le lot n° 8 n'est pas desservi en eau potable.

## **Art. 5 - FORME et CARACTERISTIQUE des LOTS**

Le lotissement se compose de huit (8) lots vendables, de surfaces graphiques suivantes

lot n° 1	625 m <sup>2</sup>	lot n° 5	741 m <sup>2</sup>
lot n° 2	550 m <sup>2</sup>	lot n° 6	706 m <sup>2</sup>
lot n° 3	640 m <sup>2</sup>	lot n° 7	707 m <sup>2</sup>
lot n° 4	800 m <sup>2</sup>	lot n° 8	88 m <sup>2</sup>

Soit une surface vendable totale de : 4 857m<sup>2</sup>

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

Sur les lots n° 1 à 7, toute construction nouvelle, doit être implantée en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites de propriété en bord des rues 1 et 2, tout en s'inscrivant dans les périmètres constructibles imposés sur le plan de composition d'ensemble (PA4), lorsqu'ils existent.

Pour le lot n° 8, la construction peut être implantée à l'alignement de la rue 2, tout en s'inscrivant dans le périmètre constructible imposé (cf. plan PA4).

Les constructions sur les lots n° 2 et 3, pourront être réalisées en limite du passage piéton, à l'intérieur du périmètre constructible.

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

Toutes les constructions doivent s'implanter dans le périmètre constructible lorsqu'il est imposé sur le plan de composition d'ensemble (PA4), en respectant la règle suivante : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, il doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel (avant travaux) au sommet du toit, sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

De plus, pour les lots n° 4 et 5, les constructions doivent obligatoirement être contiguës par le garage, tout en s'inscrivant dans le périmètre constructible.

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

Sans objet.

## **Art. 9 – EMPRISE au SOL**

Sans objet.

## **Art. 10 – HAUTEUR des CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet des toitures ne peut excéder deux niveaux sur rez de chaussée plus comble aménageable.

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5 les hauteurs des constructions ne peuvent pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, mesure prise au point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

Pour les autres lots, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, mesure prise au point le plus bas du terrain naturel avant travaux.

Pour les lots n° 1 à 7, la hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale de moins de 10 m<sup>2</sup>, ne doit pas excéder 2,25 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

## **Art. 11 – ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS**

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 couleurs des matériaux) que pour les toitures. Les ouvertures devront respecter une dominante verticale.

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. Elles devront être adossées au bâtiment principal de préférence et conçue pour le terrain (pas de cabanes de jardin prêtes à l'emploi)

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites.

## **Les esquisses de projet seront obligatoirement présentées à l'Architecte du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement au dépôt de permis de construire.**

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

### **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 comprise entre 40° et 45°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera de l'ardoise naturelle.

## 2 – **Façades**

La teinte des façades doit s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les teintes claires ou vives sont strictement interdites.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

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 menuiseries et ferronneries extérieures traditionnelles seront privilégiées. Les menuiseries en PVC blanc roulant sont interdites.

## 3 - **Matériaux**

Est interdit, l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtre, ...

Sont interdites, toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

## 4 – **Détails d'architecture**

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

## 5 - **Clôtures**

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 60cm, ils pourront être surmontés d'un grillage galvanisé simple torsion.

En limite séparative, les clôtures seront de type grillage seul avec une haie vive.

Pour les lots n° 2 et 3, les clôtures entre le passage piétons pourront être, s'il n'y a pas de construction édifiée en limite, de type grillage seul avec une haie vive.

Les haies devront être composées d'essences locales de type : noisetiers, groseiller des alpes, nerprun purgatif, prunellier et troène commun...

## **Art. 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.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux (2) places par logement à usage d'habitation dont une non couverte.

La surface d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum, sans compter les accès.

Dans tous les cas, la demande de permis de construire précisera le nombre et l'emplacement des parkings privés.



### **Art. 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues.

Les acquéreurs des lots n° 6 et 7 devront entretenir la haie plantée par le lotisseur.

Les aires de stationnement et espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre fruitier au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

### **Section III - Possibilités d'utilisation du sol**

#### **TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER**

<b>N° de lot</b>	<b>Surface du lot en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface plancher maximale autorisée (en m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>625</b>	<b>250</b>
<b>2</b>	<b>550</b>	<b>220</b>
<b>3</b>	<b>640</b>	<b>256</b>
<b>4</b>	<b>800</b>	<b>320</b>
<b>5</b>	<b>741</b>	<b>296</b>
<b>6</b>	<b>706</b>	<b>282</b>
<b>7</b>	<b>707</b>	<b>282</b>
<b>8</b>	<b>88</b>	<b>50</b>

=0=0=0=0=