



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de NEGREPELISSE

4 Place Nationale
82800 NEGREPELISSE
negrepelisse@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

Agence de BLAGNAC

227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
blagnac@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique

www.urbactis.eu

PERMIS D'AMENAGER

Département : TARN-ET-GARONNE (82)

Commune : MONTECH

Maître d'ouvrage : SARL CIP PROMOTION



Opération :

Lotissement à usage d'habitations

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Date de dépôt : 2 décembre 2024

Dossier n° 200449

SOMMAIRE

Préambule _____	3
Conditions de l’occupation des sols _____	3
Nature de l’occupation des sols _____	3
Division du terrain _____	3
Desserte par les réseaux _____	3
Implantations _____	3
Gestion des réseaux _____	4
Aspect extérieur des constructions _____	5
Façade _____	5
Toiture _____	5
Ouvertures, menuiseries et occultations _____	5
Eléments techniques _____	6
Clôtures _____	6
Espaces verts et plantations _____	6
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privés et d’accès aux voies ouvertes au public _____	6

PREAMBULE

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du programme, tel que son périmètre est défini par le permis d'aménager.

Il est important de rappeler :

- Le lotissement est destiné à usage d'habitation.
- Que pour tous les points non règlementés dans ce présent document, on doit se référer aux règlements de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MONTECH en vigueur à la date du dépôt du permis d'aménager ainsi qu'aux prescriptions.
- Le lotissement est situé dans le périmètre protégé de 500m de rayon autour de deux monuments historiques : Eglise Notre-Dame de la Visitation classé par arrêté du 30 juin 1906 ; Les permis de construire de l'ensemble des lots est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'abords de monument historique, délai de réponse 2 mois).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Chaque lot devra être destiné à la construction de maison individuelle à vocation d'habitation.

DIVISION DU TERRAIN

La configuration et la distribution de chacun des lots figurent sur le plan de composition joint au présent dossier (voir PA4).

Les acquéreurs de lots devront, dans la mesure du possible limiter les surfaces imperméables à l'échelle du lot et privilégier les surfaces perméables.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

IMPLANTATIONS

En dehors des plages constructibles indiquées au plan d'hypothèse d'implantation (PA9), aucune construction ne sera autorisée, sauf annexes et terrasses (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20m²).

Hormis les constructions et les piscines, toutes les autres surfaces (terrasses, circulations, ...) devront être traitées en revêtement perméable ou végétalisé.

La construction de piscine enterrées ou semi-enterrées pourra éventuellement dépasser les plages constructibles définies

Par rapport à la voirie :

Par rapport aux voies ainsi qu'aux espaces communs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du PLU, au plan de composition (PA4) définissant les plages

constructibles. Les implantations en limite sont possibles. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale à respecter sera de cinq mètres.

Par rapport aux limites séparatives latérales et postérieurs :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront se conformer en plus du PLU, aux zones d'implantations maximales autorisées sur le Plan de Composition (pièce PA4). Les implantations en limite sont possibles. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale à respecter sera de trois mètres.

GESTION DES RESEAUX

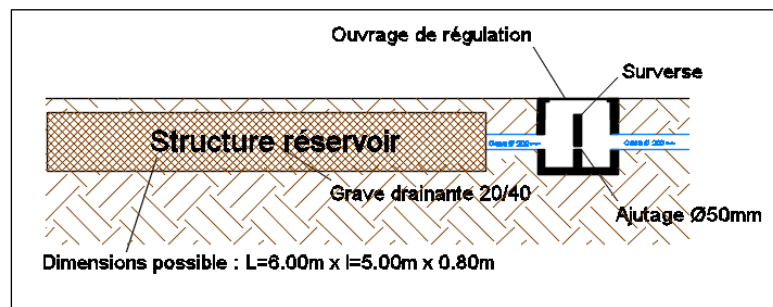
Pour les eaux pluviales :

Une rétention à la parcelle devra être effectuée pour les lots 1 à 9 avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement. Le débit de rejet ne devrait pas excéder le 10 l/s/ha.

Les futurs propriétaires de ces lots auront à leur charge ces travaux.

Un exemple d'aménagement possible à prévoir :

Mise en place d'une structure réservoir enterré de 3 m³ composé de grave drainante 20/40 avec 30% de vide. Le volume de grave drainante à mettre en œuvre serait de 10 m³.



La zone de rétention devra être associée à un ouvrage de régulation. Il sera réalisé dans un regard Ø1000 avec un orifice d'ajutage de 50 mm de diamètre et d'une surverse placée au niveau des hautes eaux.

Chaque propriétaire devra réaliser un entretien régulier de ses ouvrages au moins deux fois par an (contrôle de la zone de stockage, curage des éventuels dépôts,). Afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol, les colotis s'interdiront l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires.

Chaque lot disposera d'un regard de branchement particulier situé sur la façade des lots et relié au collecteur principal par une canalisation Ø 200mm.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux pluviales raccordées aux regards de branchement.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions d'architectures typiques étrangères à la région sont interdites. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Elles devront éviter de porter des ajouts d'équipements (parabole...) ou alors de façon discrète sur les façades arrière.

FAÇADE

Les façades seront composées selon un rythme et des proportions privilégiant nettement la régularité et la verticalité. On évitera notamment la multiplication de percements de tailles et de formes différentes répondant exclusivement aux usages et à l'éclairage des espaces intérieurs.

Les matériaux destinés à être enduits non enduits, les matériaux de constructions bruts, la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment, les imitations de matériaux naturels (bois, marbre, pierre...) sont interdits.

Les enduits de façade seront de finition talochée ou gratté au grain fin.

Les bardages partiels posé verticalement sont également acceptés sous réserve du respect du caractère régionale traditionnel.

Un ton neutre pour les enduits inspiré de la couleur des terres locales et des sables locaux sera à privilégier.

Les tons des façades devront être dans des teintes permettant une bonne insertion dans le contexte environnant. Une attention particulière devra être portée à l'harmonie de la couleur choisie avec le bâti environnant.

TOITURE

Les volumes seront simples et unitaires sur base carrée ou rectangulaire. Plusieurs volumes pourront éventuellement être articulés ensemble tout en privilégiant des plans orthogonaux.

Les toitures terrasses pourront être admise sur les annexes **à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain**. Les toitures à deux ou quatre pentes (de 30 à 35%) seront composées de tuiles double canal ou équivalent de couleur uniforme de teinte rouge panachée.

Un débord de toit de 30 cm environ est imposé. Le débord sera soit à chevron apparent soit avec une corniche maçonnerie réalisée de façon artisanales.

Les génoises préfabriquées standardisée sont proscrites. Les tuiles noires et/ou anthracites sont également proscrites.

OUVERTURES, MENUISERIES ET OCCULTATIONS

L'ensemble des menuiseries seront peintes dans une même gamme de couleur neutre à base de gris.

Les volets pourront être coulissants, battants, roulants ou en persiennes. Les coffres des volets roulants seront obligatoirement intégrés.

L'unité des couleurs des menuiseries et des occultations est obligatoire sur l'ensemble de la construction

ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques tels que les appareils de climatisation, VMC, cheminées, paraboles, antennes (liste non exhaustive) devront être intégrés dans la construction et détaillés sur le permis de construire.

Les coffrets techniques aériens seront intégrés dans le mur de clôture.

CLOTURES

Clôture en limite avec la voirie interne au lotissement :

La clôture sera constituée d'un grillage ou d'un mur bahut pouvant être surplombé par un grillage et sera harmonisée avec la façade. La hauteur de clôture sera de 1,60 m maximum. **Une haie arborée avec un minimum de 3 essences locale complétera cette clôture.**

Clôture en limite séparative :

La clôture sera constituée de grillages. La hauteur sera de 1.60 m maximum. Une haie arborée avec un minimum de 3 essences locale complétera cette clôture.

Portails et portillons :

Les portails et portillons seront de même matériau sur une même parcelle.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis seront engazonnés et plantés d'essences mélangées, les arbres et arbustes existants seront à conserver dans la mesure du possible.

Chaque lot devra comporter au minimum trois arbres. La végétation à l'intérieur du périmètre du lotissement devra être composée d'essences locales.

Les arbres existants dans les lots 2, 3, 4 et 5 seront préservés par les futurs acquéreurs sauf contre-indicateur technique.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toutes les parcelles ont un accès direct aux voiries du lotissement elles-mêmes connectées au réseau viaire communal comme mentionné dans le plan de composition joint au présent dossier (cf PA4).