

Département du TARN

Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL

PERMIS D'AMÉNAGER
Lotissement « Durban »
Modificatif n° 1

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT



SELAS de Géomètres-Experts GEO SUD OUEST
28, Avenue Colonel Teyssier – 81000 ALBI
05 63 54 09 54
albi@geo-sud-ouest.fr



Dossier : AL18027

Juin 2025

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article I.1 : Champ d'application

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « Durban ». Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement, en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

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

Il est opposable au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de référence précise, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation et de location.

Article I.2 : Assiette foncière et caractéristiques du lotissement

Le présent lotissement a pour objet la création de 33 lots destinés à recevoir chacun une ou plusieurs maisons à usage d'habitation ou de bureaux avec ou sans annexes, ainsi que la réalisation d'une voirie interne et les travaux d'aménagements des réseaux de desserte (adduction d'eau potable, assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, électricité et téléphone).

Le terrain d'assiette de l'opération est cadastré Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL, parcelles D n° 104p, 301, 311p, 316, 318p et sous la section F n° 1109p et 1013.

Article I.3 : Servitudes générales grevant les lots

Sans objet.

Article I.4 : Destination du lotissement

Les lots sont à usage principal d'habitation ou de bureaux avec ou sans annexes (profession libérale).

Article I.5 : Modification du lotissement

Aucune modification du lotissement ne pourra intervenir si elle n'est pas introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Aucune modification ne pourra être autorisée :

- Si elle remet en cause la tenue ou l'ordonnancement du lotissement,
- Si elle ne respecte pas les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL.

II. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES AU LOTISSEMENT

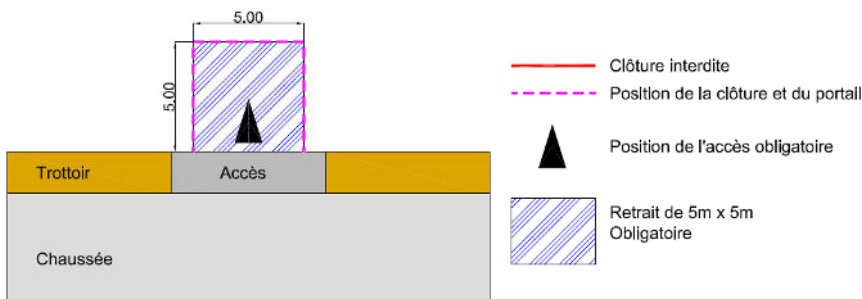
Les règles applicables sont celles de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL, complétées des règles suivantes plus restrictives.

Article II.1 : Accès et voirie

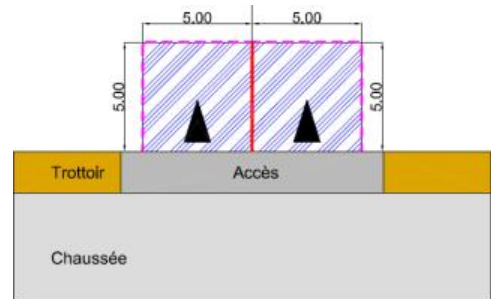
Les accès aux lots depuis la rue principale de desserte devront respecter les entrées définies au plan de composition. Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, les couvrir, les déplacer ou les supprimer, sauf autorisation expresse de l'aménageur et de la mairie de Castelnau-de-Montmiral.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ; à cet effet, une aire de stationnement devra être réalisée à l'intérieur de chaque lot, par l'acquéreur du lot, et devra être dimensionnée pour recevoir deux véhicules légers minimum (dimensions minimales : 5.0m x 5.0m). Elle devra également être non close, accessible directement depuis la voirie du lotissement et dont l'emplacement est fixé sur le plan de composition du dossier de permis d'aménager.

Cas de l'accès isolé



Cas de deux accès regroupés



Article II.2 : Desserte par les réseaux

II.2.1. Adduction en eau potable

Les constructions seront obligatoirement raccordées sur le réseau de distribution d'eau potable de la Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL au branchement prévu à cet effet au droit de leur lot.

II.2.2. Assainissement

L'assainissement des constructions sera conçu de type séparatif pour l'ensemble des lots.

- Assainissement des Eaux Usées : Le traitement des Eaux Usées se fera à la parcelle, par la mise en place d'une installation individuelle, à la charge des acquéreurs.

Les installations individuelles devront être conformes aux prescriptions des Services d'Assainissement compétents lors du dépôt des Permis de Construire.

- Assainissement des Eaux Pluviales : Le traitement des eaux pluviales se fera à la parcelle avec un système de rétention laissé à la charge des acquéreurs des lots (puits d'infiltration, citerne enterrée, tranchée drainante...). Le trop plein sera rejeté vers les noues d'infiltration bordant la voie nouvelle du lotissement puis dirigées vers le bassin de rétention (Cf. PA8c).

Article II.3 : Emprise au sol et surface de plancher

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CASTELNAU-DE-MONTMIRAL.

La surface de plancher constructible (soit S.P = 7000 m²) sera répartie entre les différents lots par le Lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Article II.4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une façade de la construction principale ou d'une annexe sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies et emprise publique existantes ou à créer, sauf pour les lots 4, 11, 12, 13 et 24, compte tenu de la faible largeur de façade sur voie.

Si des constructions principales existantes sont implantées dans cette bande en mitoyenneté, les nouvelles constructions devront s'implanter en alignement.

Les annexes peuvent être implantées au-delà de 5 mètres si une façade de la construction principale est implantée dans la bande de 0 à 5 mètres.

Les extensions de bâtiment existant sont possibles dès l'alignement.

Le faitage de plus grande longueur sera perpendiculaire ou parallèle à la voie ou aux courbes de niveau, excepté pour des contraintes liées à la topographie.

Article II.5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la demie-hauteur du bâtiment (à l'égout de toit) sur au moins une des limites latérales, avec un minimum de 3 mètres.

Article II.6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglémenté.

Article II.7 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, artisanaux, de commerce, de bureau ou d'hébergement hôtelier ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables, avec une hauteur maximum de 10 mètres sous sablière ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

La hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum, avec une hauteur maximale de 5 mètres sous sablière.

Article II.8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Généralités**

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes, ...) sont proscrites.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de Vère-Grésigne.

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter la couleur telle que définie dans le nuancier du CAUE - Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti.

Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturelles. Les couleurs utilisées auront une valeur plus ou moins foncée.

Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal ou en limite séparative qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits des constructions principales devront être comprises entre 30 et 35%, elles seront adaptées au matériau de couverture.

Les toitures seront de préférence en tuiles canal ou assimilées dans la forme, l'aspect et les teintes des tuiles anciennes ocre brun, à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables.

D'autres teintes pourront être tolérées s'il existe une harmonie avec les teintes de tuiles avoisinantes au projet, tout en évitant les couleurs vives.

Les toits terrasse ou autres peuvent être autorisés dans le respect de l'harmonie paysagère et des bâtiments existants.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour la construction d'une véranda, verrière, abri de piscine et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Des pentes différentes sont autorisées pour la construction de petits édifices particuliers type annexes ou garages.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, pourront être étudiés, voire acceptés sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer autant que possible dans la pente. Le volume et le faîtage seront soit perpendiculaires à la pente, soit parallèles à la pente.

Les remblais seront minimisés, et s'ils existent, ils seront végétalisés sous réserve que la topographie l'admette.

Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

Article II.9 : Clôtures

Les clôtures maçonnées ou végétales seront admises sous réserve de leur aspect, matériau et des essences employées. Elles devront être enduites dans la gamme de couleurs telle que définie dans le nuancier du CAUE – Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti.

En limite de l'espace public, si les clôtures sont bâties, la hauteur des murs ne doit pas excéder 1,00m. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,50 mètres ou être accompagné d'une haie mélangée.

En limite séparative, la hauteur des murs ne doit pas excéder 1,50 mètres. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres ou être accompagné d'une haie mélangée.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences.

Article II.10 : Espaces libres

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées, excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres autour des constructions doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres pour 1000 m² de terrain, ou sous forme de haie arbustive. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les acquéreurs des lots 29 à 33 devront aménager et planter, à leur charge, une bande paysagère en fond de lot, conformément à l'OAP (haies champêtres).

Article II.11 : Performances énergétiques et environnementales

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.