

Commune de GRAZAC
Le Bourg
81 800 GRAZAC

PA 10A - REGLEMENT ECRIT

Aménagement du lotissement de Rivalès à GRAZAC (81)

atelier ATP / Architecture – Territoires - Paysage

B. VAN DEN BULCKE Architecte / J. CLASSE Paysagiste
3 Bis rue de l'Esquile - 31 000 Toulouse
T: 09 81 71 11 70
M: contact@atelier-atp.com

OBJET DU REGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et prescriptions particulières en matière d'urbanisme et d'application du droit des sols devant s'appliquer au lotissement sis à GRAZAC (Tarn), dénommé « Rivalès », et composé de 9 lots.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune de GRAZAC. Ceci afin de garantir une cohérence avec les urbanisations limitrophes existantes et à venir avec un souci d'unité à l'intérieur du quartier.
5. Le présent règlement comporte 2 annexes :
 - Le document graphique PA 10b
 - Le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères PA 10cCelles-ci font parties du présent règlement.

ARCHITECTE COORDINATEUR DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le lotisseur missionne un architecte coordinateur auquel le premier acquéreur d'un lot doit soumettre son avant-projet de construction préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire sur le lot réservé.

La mission confiée à l'architecte coordinateur consiste d'une part, à assurer la meilleure intégration des projets dans le site dans le respect des principes d'aménagement du quartier, et d'autre part, de veiller à la compatibilité des projets de construction des acquéreurs des lots du lotissement avec les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage du présent règlement de lotissement, annexes comprises.

La mission de l'architecte coordinateur est strictement limitée à une mission de conseil. Elle se conclue pour chaque lot à vendre ou vendu par la rédaction d'un avis sur le projet de permis de construire, dont un exemplaire sera joint à la demande remise en mairie pour instruction.

L'avis de l'architecte coordinateur ne préjugera en rien de la recevabilité de la demande de permis de construire. Seules les administrations compétentes sont habilitées à délivrer ou non le permis de construire.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

En complément :

- L'accès véhicule du lot doit obligatoirement être réalisé dans la zone d'accès figurant au plan de composition (PA4) et comme indiqué sur le document graphique PA10b réglementaire du lotissement, sans jamais être réalisé

devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public, ou les coffrets de distribution d'énergie et télécom équipant le lot. Un seul accès est admis par unité foncière.

Voirie

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux attentes réalisées par le lotisseur (adduction d'eau potable, assainissement EU et EP, électricité, téléphone) et réalisées conformément aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux réalisés par le lotisseur selon un système séparatif.

Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès...) devront être collectées et dirigées dans le regard de raccordement des Eaux Pluviales du lot.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables à l'unité foncière d'origine du lotissement (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme).

En complément :

- La distance d'implantation des constructions avec la limite d'emprise de la voie de desserte du lotissement, ou des espaces collectifs, est définie par le document graphique PA 10b annexée au présent règlement, en vue du respect de l'orientation d'aménagement du secteur et de la qualité urbaine et architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables à l'unité foncière d'origine du lotissement (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme).

En complément, en ce qui concerne les autres limites séparatives des lots résultant des divisions foncières du lotissement :

- Les règles applicables aux constructions sont celles résultant de la zone d'implantation du document graphique PA 10b.

- La construction doit obligatoirement respecter les contraintes d'alignement du document graphique PA 10b.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables à l'unité foncière d'origine du lotissement (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme).

En complément :

- Les constructions principales (habitation et garage) devront s'implanter dans les zones d'emprises autorisées du document graphique PA 10b.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

En complément :

- Pour les parcelles 4, 5, 6, 7, 8 et 9, la hauteur maximale admise à l'égout du toit ou sur l'acrotère est de 3,50m

mesuré à partir du terrain naturel.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

En complément :

Toitures

Les toitures horizontales ou en pentes devront respecter les dispositions portées au document graphique PA 10b et au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères PA 10c.

Façades

Les façades, clôtures, menuiseries et portails devront respecter les éléments précisés au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères PA 10c.

Tout effet de décor destiné à imiter des matériaux mêmes locaux sont proscrits. Les constructions type chalets, bungalows, mobiles homes sont interdites.

Clôtures

Les clôtures devront être réalisées en fonction des indications du document graphique PA 10b et du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères PA 10c.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables à l'unité foncière d'origine du lotissement (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.