



# **PA N° 10-Règlement du lotissement**

---

## **Article 1 : CHAMPS D'APPLICATION**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général institué sur le lotissement « Les Terrasses du Trillou ».

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 CADALEN.

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 références précises, 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 2 : CARACTERE DE L'OPERATION ET DESIGNATION**

Le lotissement comprend 11 lots à bâtir.

Ces lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

## **Article 3 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé et ce uniquement dans les constructions à usage d'habitation.

Un seul logement par lot est autorisé.

## **Article 4 : Règle d'urbanisme applicable dans le lotissement**

Les règles applicables sont celles de la zone AU du PLU de Cadalen complétées des règles suivantes plus restrictives :

### **1) Accès et voirie**

Les accès aux lots 1-2-3-4-5 et 9 ne sont pas déplaçables.

Les accès aux lots 6-7-8 -10 et 11 sont déplaçables sur la partie de limite jouxtant la voie.

Les déplacements des accès lorsque c'est possible sont soumis à autorisation écrite du lotisseur. Les propriétaires ne pourront en aucun cas, couvrir les accès ou les supprimer.



Le positionnement des coffrets de viabilisation est déplaçable également sur demande au lotisseur. Les demandes au lotisseur doivent être faites par écrit et être accompagnées d'un plan de masse précis indiquant l'accès souhaité. Le lotisseur se réserve le droit de refuser la demande pour quelque raison technique. Une fois les travaux réalisés, les coffrets ne sont plus déplaçables.

## 2) Implantation des constructions

Le PLU indique que dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire), pour les constructions nouvelles, toute construction sera implantée dans une bande de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

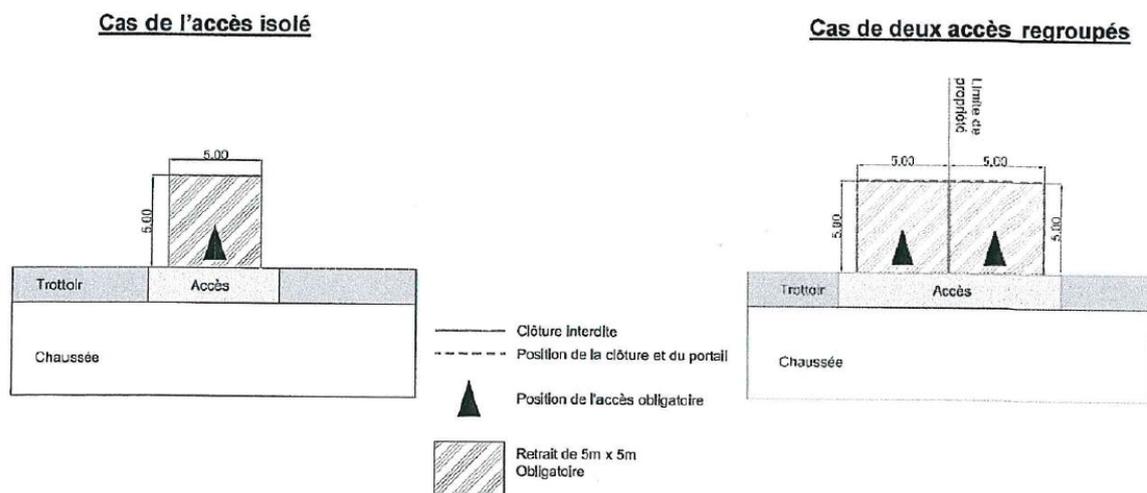
Pour les deux lots en second rideau, le point de référence pour la mesure de 5 à 20 m sera prise à partir de la fin de la voie d'accès privée à ce lot.

Pour le lot 5, la construction devra être implantée dans une bande de 5 à 20 m de la bande d'espace vert en bordure de parcelle.

Pour le lot 9, il est accepté une dérogation à l'article 7 du règlement du PLU, l'implantation sur la parcelle est libre.

## 3) Obligation de recul de portail

La clôture supportant le portail devra être implantée avec un retrait de 5 mètres sur une largeur de 5 m comme figuré sur les schémas ci-après.



## 4) Gestion des eaux pluviales

Chaque acquéreur de lot doit la réalisation d'un jardin de pluie pour récupérer les eaux pluviales des zones imperméabilisées de sa parcelle.



La gestion d'une pluie de 10 mm sur les surfaces imperméabilisées des lots sera effectuée à la parcelle. Chaque acquéreur de lot aura à sa charge la réalisation d'un dispositif de collecte des eaux de toiture et de dallages, qui fonctionnera avec une sortie par surverse, dirigée vers le tabouret de branchement pluvial en limite de parcelle.

Le volume (V) contenu par le dispositif sera calculé, par chaque acquéreur, en fonction de son projet de construction, par la formule suivante :

$$S \text{ (m}^2\text{)} = \text{surface toitures} + \text{accès} + \text{terrasses}$$

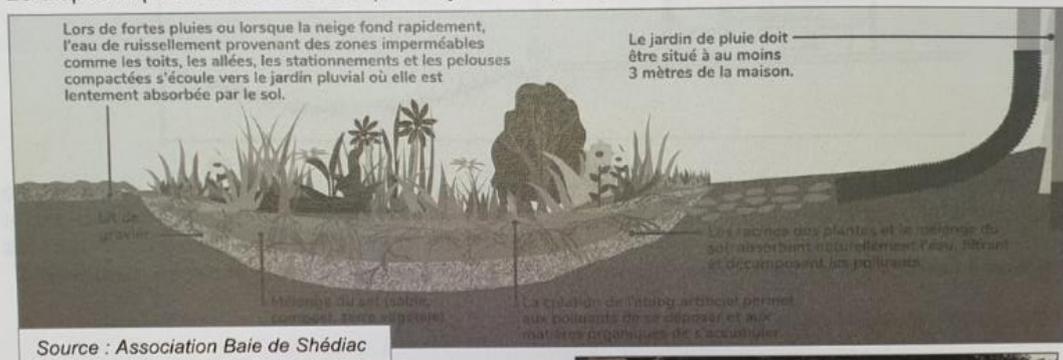
$$V \text{ (m}^3\text{)} = S \times 0,01$$

Compte-tenu de la taille des parcelles, ce volume sera en moyenne de l'ordre de 2 m<sup>3</sup>.

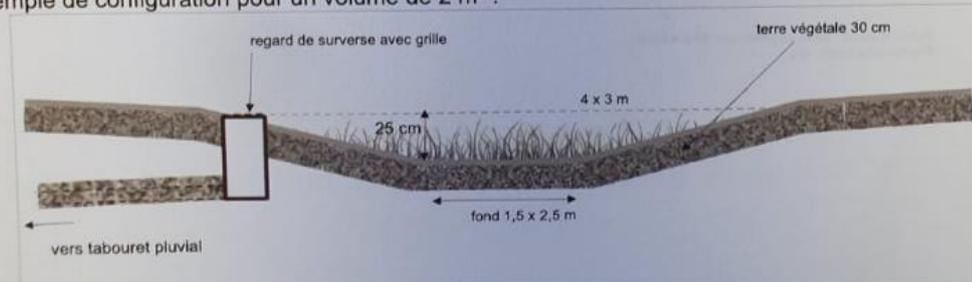
Le dispositif de gestion d'une pluie de 10 mm a pour objectif la restitution dans le sol de la pluie au plus près de son point de chute. Il devra permettre une ré-infiltration dans le sol des faibles pluies, favorisée par une couche de terre végétale et de la végétation superficielle.

Exemple de dispositif :

Le dispositif pourra être constitué par un jardin de pluie, une noue ou un dispositif équivalent.



Exemple de configuration pour un volume de 2 m<sup>3</sup> :



### 5) Accès aux compteurs

Les acquéreurs devront permettre l'accès aux coffrets et compteurs de réseau (Eau potable, Electricité) en tout temps et à toute heure, il faut que ces coffrets et compteurs soit accessibles du domaine public par les concessionnaires de réseaux.



### **6) Clôtures**

Les clôtures en limite séparatives doivent correspondre au règlement du PLU de la commune de CADALEN.

Le bloc plein en limite de propriété (le cas échéant selon plan de voirie) fait partie des lots privés, et peut servir d'assise à un muret de clôture de 50 cm. Au-delà, la fondation du mur doit être reprise pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques du terrain et du type de clôture.

### **7) Plantations**

Dans les lots 6, 7 et 8 les acquéreurs devront planter des arbres de hautes tiges sur la limite SUD de l'opération.

### **8) Macro-lot destiné au logement social**

Le macro-lot destiné au logement social est constitué pour la construction de 5 logements à caractère social et pourront être de quelconque nature que ce soit.