

DEPARTEMENT DE LA HAUTE Vienne

COMMUNE DE PANAZOL

LOTISSEMENT " La Résidence du Bois des Biches"
AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'HABITATIONS

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

REGLEMENT D'URBANISME

PA08711407D1946-2

		JANVIER-2009		
		JUIN-2008		
Indice	Date	Modifications	Dessiné	Verifié
N° d'affaire : 07L108	Date : AVRIL-2007	Numéro de plan : 07	Echelle : /	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>  </div> <div>  </div> <div> <p>DIRECTION REGIONALE LIMOUSIN 3, cours Gay Lussac 87000 LIMOGES TEL : 05.55.12.62.50 FAX : 05.55.12.62.51</p> </div> </div>				

Nexity
Foncier Conseil
37 rue Carnot
86000 POITIERS

AMENAGEMENT
"LA RESIDENCE DU BOIS DES BICHES"
Lieu dit "Morpiénas – Ouest"
87350 PANAZOL
HAUTE VIENNE

DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR

REGLEMENT

Avril 2007

PA 08711407D1946-2

Modificatif Juin 2008

Modificatif Janvier 2009

 **egis aménagement**


Urbanisme
Acoustique

A – DISPOSITIONS GENERALES

A.1 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de PANAZOL, à savoir : le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être, obligatoirement, rappelé dans tous les actes de succession, de vente, de revente, et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions au présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation de l'autorité administrative compétente.

A.2 OBJET DU REGLEMENT

Le règlement a pour objet de déterminer les règles de constructions imposées dans le lotissement. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "La Résidence du Bois des Biches", situé sur la commune de PANAZOL, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales : section AW n°86, 170, 171, 175, 179 et section C n°1672.

A.3 DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de masse annexé à l'autorisation de lotir.

Il se décompose ainsi :

PA 0871140701946-2

Surfaces privatives : 75 250 m²

-89 lots individuels numérotés 1 à 77, 86 à 97 56 810 m²

-Ilots numérotés 78 à 79, 81 à 85 destinés à recevoir des logements collectifs ou des maisons individuelles groupées ou des terrains à bâtir individuels. 18 440 m²

Surfaces espaces communs : 48 862 m²

Voiries 21 740 m²

Espaces verts 26 972 m²

Transformateurs EDF 150 m²

Surface totale du lotissement : 124 112 m²

Les surfaces ci-dessus sont approximatives. Elles seront précisées après bornage des lots et îlots par le géomètre expert de l'opération.

Les espaces communs, voiries et espaces verts, seront rétrocédés au domaine public.

Le nombre de lots autorisés est de : 141.

A.4 ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement, à l'exception, conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'utiliser le sol.

A.5 REFERENCES AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent lotissement est en zone UH3 pour la partie affectée à l'habitation de type individuel, groupé ou collectif, du Plan Local d'Urbanisme de PANAZOL.

PA 0871140701946-2

B – DISPOSITIONS GENERALES

B.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les créations d'installations classées soumises à autorisation ;
 - l'ouverture de terrains de camping ou de caravanning ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
 - les bâtiments nouveaux à usage agricole ;
 - les établissements industriels.
-
- la publicité autre que celle relative à la vente, à la location et à l'aménagement des terrains et programmes immobiliers projetés sur ceux-ci ;
 - les constructions provisoires ou de caractère précaire ;
 - les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R442-2 du code de l'Urbanisme ;
 - les constructions et installations soumises à autorisation d'urbanisme suivant l'article R 421-1 du code de l'Urbanisme ;
 - l'ouverture de toute carrière ou gravière ;
 - les constructions à usage d'établissements hôteliers et artisanaux ;

B.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- l'exercice d'une profession à caractère commercial ou libéral pourra également être autorisée si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines ou d'enseignes et que le stationnement correspondant soit prévu sur la parcelle.

B.3 ACCES ET VOIRIES

B.3.1 Voirie

PA 0871140701946-2

La desserte automobile de cette opération se fera, au Nord, à partir de la rue Pierre COT ou, à l'Ouest, par les rues Beaumarchais et du 19 mars 1962, ou au Sud par la rue des Jonques.

La desserte intérieure sera assurée par un réseau de voiries construit dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement.

L'ensemble de la voirie délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs sera réalisé conformément aux documents graphiques. La voirie aura l'emprise fixée sur ces documents.

B.3.2 Accès

Les accès véhicules aux lots individuels (entrées charretières) devront être localisés et réalisés conformément à ceux indiqués sur les documents graphiques. Pour les lots individuels, chaque entrée charretière aura une largeur et une profondeur de 5 m (depuis les limites de propriété), à l'exception des lots n° 76, 90, 86, 87, 88, 25 et 40 dont la largeur sera de 4 m.

L'emplacement de l'accès du lot n°62 est laissé au libre choix de l'acquéreur.

Les constructions projetées sur les lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85 devront être reliées à la voirie dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, sans compromettre la circulation générale de la rue et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès automobiles privatifs sont interdits à partir des chemins piétonniers, des pistes cyclables, des espaces verts créés et à partir du chemin rural situé en prolongement de la rue Pierre COT.

B.3.3 Utilisation des voiries

L'aménageur ou tout autres personnes pouvant s'y subsister, se réserve la possibilité d'utiliser les voies créées et l'ensemble des réseaux du lotissement pour de futures extensions ou raccordements privatifs sans que les acquéreurs ne puissent s'y opposer et demander une quelconque indemnité.

B.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements en attente réalisés en limite de propriété par l'aménageur. Ces raccordements devront être effectués à la charge de l'acquéreur, conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, aux prescriptions des services publics intéressés.

Pour les lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85, les travaux de desserte et de raccordement internes aux îlots seront à la charge de l'acquéreur. Les contraintes de réalisation pourront entraîner des modifications mineures sur l'emplacement, la nature et la section des réseaux.

Aucunes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux ne seront autorisées.

Tout autres raccordements que ceux prévus par l'aménageur devront faire l'objet d'un accord écrit délivré par l'aménageur et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

PA 087114070 1946-2 .

B.4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable existant.

B.4.2 Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Ce raccordement parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou infiltration.

B.4.3 Eaux pluviales

- B.4.3.1 Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement des aménagements privés, du ruissellement provenant des entrées charretières des lots individuels devront être obligatoirement rejetées dans le système de collecte public.
- B.4.3.2 Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les systèmes de collecte des eaux pluviales.
- B.4.3.3 Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" (article 641 du code civil). Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot voisin les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.
- B.4.3.4 Les eaux pluviales de ruissellement sur la chaussée seront évacuées comme prévu au plan d'assainissement.

B.4.4 Electricité et téléphone

- B.4.4.1 Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain au réseau public d'électricité et de téléphone existant.
- B.4.4.2 Pour les lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85, les acquéreurs, suivant leur projet, auront à leur charge la réalisation de branchements complémentaires et l'extension des réseaux pour le raccordement de leur construction.

B.4.5 Gaz

PA 0871140701946-2

- B.4.5.1 Toute construction pourra être raccordée au réseau public de gaz. Tous les frais de raccordement à ce réseau seront à la charge des acquéreurs.
- B.4.5.2 Pour les lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85, les acquéreurs, suivant leur projet, auront à leur charge la réalisation de branchements complémentaires et l'extension des réseaux pour le raccordement de leur construction.

B.4.6 Télévision

Les antennes et paraboles privatives devront dans la mesure du possible ne pas être visibles de l'espace public.

Pour les lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85, en cas de réalisation d'habitat collectif, l'acquéreur devra prévoir l'installation d'une antenne et d'une parabole collective non visible de l'espace public. L'emplacement de l'installation devra figurer dans la demande de permis de construire.

B.4.7 Ordures ménagères

Les immeubles de logements collectifs lots 78, 79, 81, 82, 83, 84 et 85 devront prévoir le stockage des containers et autres bacs dans des locaux ou enclos adaptés et intégrés au site, lorsque l'enlèvement des ordures ménagères et autres matériaux recyclables ne peut être réalisé au droit de chaque logement.

B.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots et îlots sera conforme aux documents graphiques.

La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de vente des lots par un géomètre expert.

B.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions édifiées devront être implantées conformément aux dispositions définies au plan de masse. Suivant les lots et îlots, les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles et devront respecter les sens de faîtage principaux préférentiels mentionnés sur le plan de masse.

Les entrées de garage devront respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement.

B.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées devront être implantées conformément aux dispositions définies au plan de masse. Suivant les lots et îlots, les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles et devront respecter les sens de faîtage principaux préférentiels mentionnés sur le plan de masse.

B.7.1 Des annexes indépendantes (abris de jardin, abris bois, pergolas, locaux techniques...) seront autorisées sur les lots dans les zones indiquées au plan de masse. Leur surface ne devra pas excéder 15 m² de S. H. O. N. avec une hauteur maximale au faîtage de 3,50 m.

B.7.2 Les piscines devront respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

B.7.3 Les garages seront soit :
- compris dans le volume de la construction principale ;

- accolés ou reliés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de cette annexe sera en retrait de 5 m minimum par rapport aux emprises publiques.

B.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11 ASPECT EXTERIEUR, ARCHITECTURE, CLOTURE

B.11.1 Terrains et volumes

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.2 Toitures

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.3 Façades

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.4 Menuiseries et garde-corps

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.5 Clôtures

Pour la plupart des limites donnant sur le domaine public, une haie champêtre sera plantée par l'aménageur, sur la parcelle privative. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui ne devra, en aucun cas, être visible depuis l'espace public.

Le dispositif de clôture, traduisant les limites de propriété, est matérialisé uniquement comme figuré au plan de clôture et de la façon suivante :

B.11.5.1 Clôtures des lots individuels (n°1 à 77, et n°86 à 97)

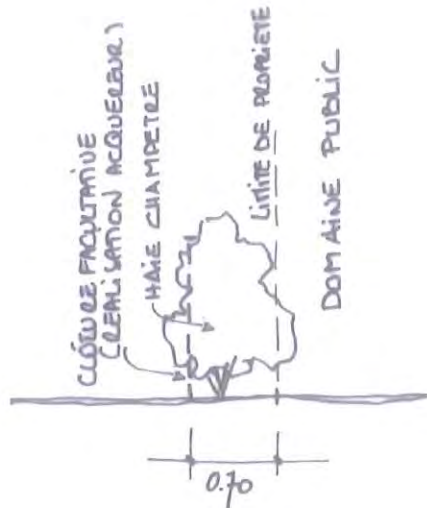
- En limite de domaine public : (voirie, espaces verts communs, chemins...)

▫ Réalisation d'une haie champêtre plantée par l'aménageur et entretenue par chaque propriétaire.

- Hauteur 1,80 m maximum,
- Plantée à 0,50 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots (coté privatif).

▫ Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié vert avec poteaux métalliques, ce grillage n'est pas obligatoire.

- Hauteur 1,30 m maximum
- Implanté à 0,70 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots (coté privatif)



ARBUSTES PERSISTANTS : TREUNES - COTONEASTER LACTEUS ----



ARBUSTES CADUCS : CORNOUILLERS - ERANES - CHARITES - FULVIA DEUXIÈME ----

PA 08711407D1946_2

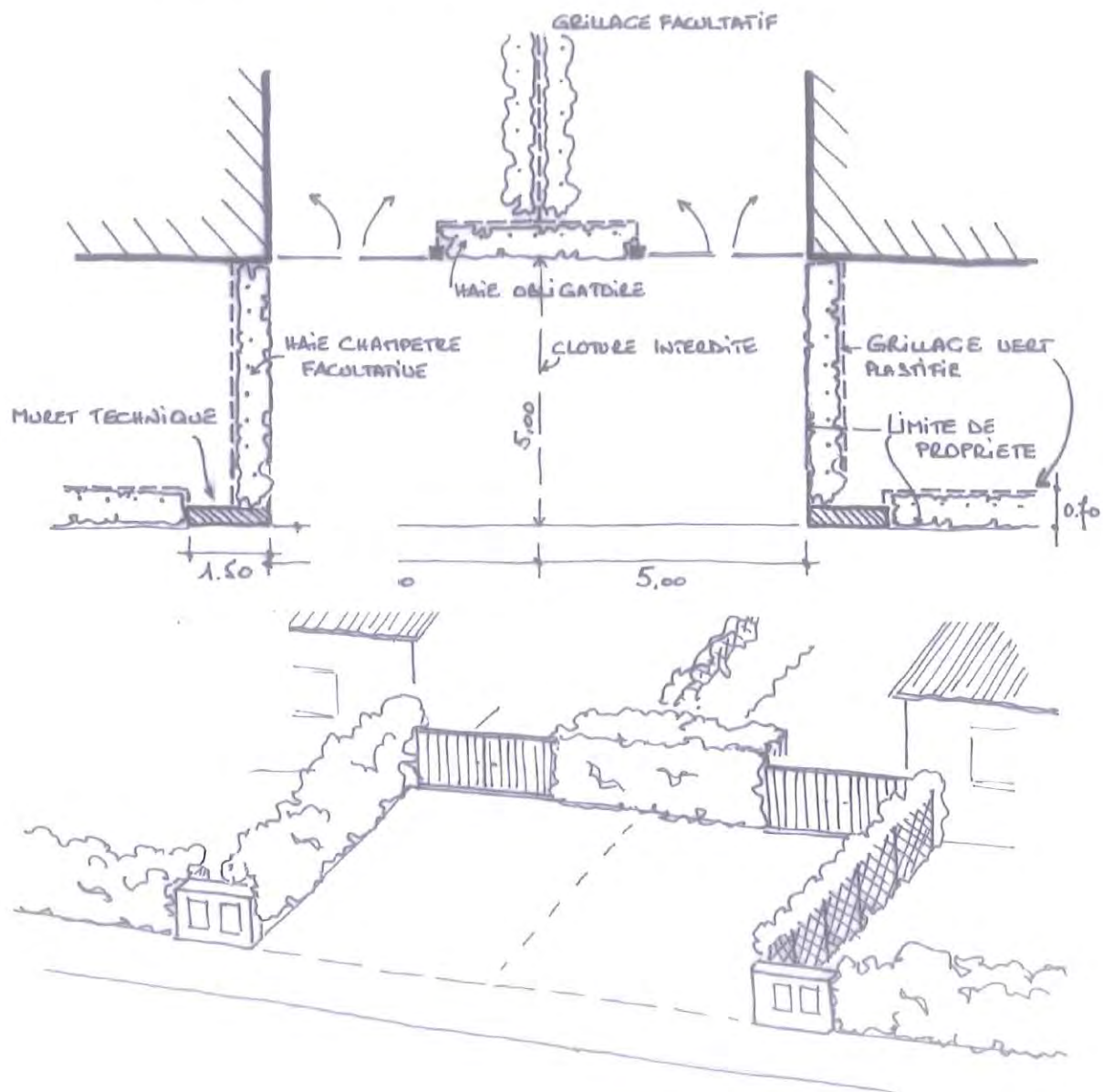
- En limite d'entrée charretière :

▫ Réalisation facultative d'une haie champêtre à planter et à entretenir par le propriétaire.

- Hauteur 1,80 m maximum
- Plantée à 0,50 m du bord de l'entrée charretière

▫ Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié vert avec poteaux bois ou métalliques, ce grillage n'est pas obligatoire.

- Hauteur 1,30 m maximum
- Implantée à 0,70 m du bord de l'entrée charretière



PA 08711407D1946-2

B.11.6 Couleurs

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.7 Dispositions particulières

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.11.8 Accès

Le revêtement des entrées charretières sur le domaine privé réalisé par les acquéreurs devra être similaire à celui des entrées de lot sur le domaine public.

Les entrées charretières jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux entre elles.

B.11.9 Intégration paysagère des murets techniques

B.11.9.1 Les lots individuels

Les murets techniques seront à la charge de l'aménageur. En aucun cas, le propriétaire ne pourra intervenir sur cet ouvrage pour des éventuelles transformations.

Les murets seront implantés en façade, en bordure de l'entrée charretière, à 0,50 m de la limite parcellaire à l'intérieur des lots (coté privatif),

B.11.10 Intégration paysagère des boîtes à lettres

B.11.10.1 Les lots individuels

Les boîtes à lettres, à la charge de l'aménageur, seront normalisées, agréées par la Poste pour la réception des paquets. Elles seront encastrées dans les murets techniques.

B.11.10.2 Les îlots de logements individuels groupés, de logements intermédiaires ou de logements collectifs

Les boîtes à lettres, à la charge des propriétaires, seront normalisées, agréées par la Poste pour la réception des paquets.

Les boîtes à lettres devront être soit intégrées à la construction, soit dans les murets techniques, soit positionnées à l'intérieur des halls pour les immeubles collectifs. Des regroupements de quelques boîtes peuvent être autorisés.

B.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES PA 08711407D1946-2

Seules sont applicables les clauses du règlement du PLU.

B.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes les plantations réalisées par l'aménageur devront être conservées et entretenues.

Les haies plantées par l'aménageur, en limite du domaine public sur les parcelles privatives, seront entretenues par chaque propriétaire. Chaque propriétaire devra

procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur les chaussées et espaces communs du lotissement.

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur.

PA0871140701946_2

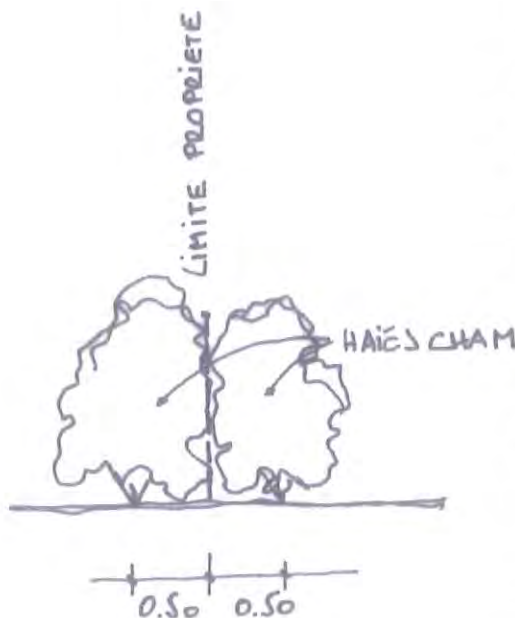
Contraintes et prescriptions paysagères

Ce chapitre définit les contraintes et les prescriptions pour le paysagement des limites séparatives de l'ensemble des lots et îlots.

Le paysagement du reste de la parcelle n'est soumis à aucune règle particulière. Il doit cependant se faire dans une relative cohérence avec les espaces publics, privilégier une composition "naturelle" et respecter la palette végétale prescrite.

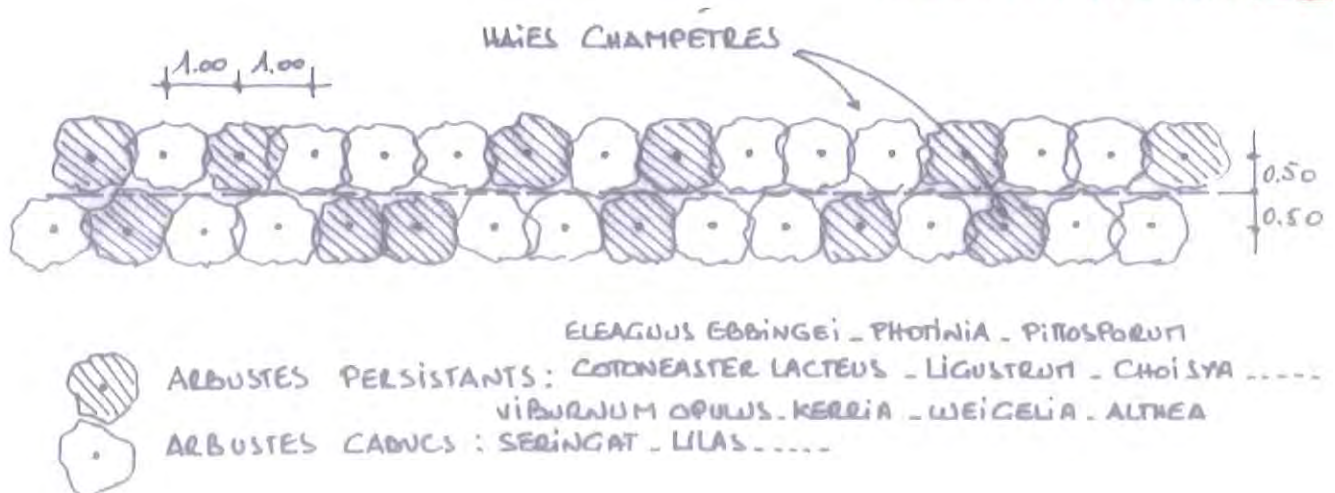
1-Traitement des limites séparatives non réalisées par l'aménageur

1.1 Limites entre espaces privés



- La réalisation de cette haie incombe directement à l'acquéreur. Il peut réaliser la partie de la haie localisée sur son terrain et installer un grillage en limite de propriété.
- La lisière est constituée par une haie d'arbuste à port libre. Ces arbustes sont choisis dans une palette végétale proposée en annexe et sont plantés en ligne à 50 cm de la limite de propriété.
- La haie composée d'un mélange d'essences caduques et persistantes
- Les haies mono spécifiques d'arbustes ou de conifères (thuya, cyprès...) sont interdites.
- Le terrain peut être clôturé à l'aide d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,30 m.
- Les murs maçonnés en limite de propriété sont interdits à l'exception de ceux situés au droit des terrasses avec une hauteur maximale de 1 m 60 et sur une longueur maximale de 4 m, en cas d'implantation en limite séparatives.

PA08711407D1946-2



B.14 SERVITUDES

Chaque îlot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaire à l'alimentation générale du lotissement. Le propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à quelque compensation.

L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par l'aménageur.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant le lot.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Il pourra être placé sur les voies et espaces communs du lotissement, des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit devront souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installation d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

B.15 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est non réglementé.

La surface hors œuvre nette totale autorisée pour le lotissement est de : 29 310 m².

La surface hors œuvre nette maximale disponible sur chaque lot sera fixée par l'aménageur, et une attestation sera jointe à l'acte de vente.

B.16 VERIFICATION IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La vérification de l'implantation des constructions sera réalisée par le Géomètre-Expert de l'opération à la demande et à la charge de l'acquéreur.

PA 08711407D1946_2.

nexity
Fonctionnaire
37 rue Carnot - 86000 POUILLEY
Tél. 05 49 00 29 13 - Fax 05 49 00 29 14

DEPARTEMENT DE LA
HAUTE VIENNE

MAITRES D'OUVRAGES :

ECGTI
33 rue Orfila
75 020 PARIS

SARL Les Promenades de la Grêle
12 bis rue Roger Salengro
87 350 PANAZOL

OFFICE HLM HABILIM
161, rue Armand Dutreix
87 000 LIMOGES

COMMUNE DE PANAZOL

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'HABITATIONS

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

PA0871141000002

REGLEMENT D'URBANISME

Indice	Date	Modifications	Dessiné	Verifié
N° d'affaire : 07L200-07L202	Date : NOVEMBRE-2009	Numéro de plan : PA10	Echelle : -	
			DIRECTION REGIONALE LIMOUSIN 3. cours Gay Lussac 87000 LIMOGES TEL : 05.55.12.62.50 FAX : 05.55.12.62.51	

COMMUNE DE PANAZOL

REGLEMENT D'URBANISME

CONCERNANT LA TRANCHE LOTISSEMENT LES BOSQUETS

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

En sus du droit des tiers et des dispositions particulières définies au Chapitre II, les constructions édifiées dans l'opération devront respecter les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, à savoir :

- PLAN LOCAL D'URBANISME :

Zone UH3

P.L.U. approuvé le 18 Juillet 2006 en conseil municipal et modifié le 28 Août 2007 et le 14 Février 2008.

ARTICLE 1-2 :

Le permis de construire peut être sollicité, mais ne peut être accordé avant qu'ait été délivré le certificat prévu à l'article R.315-36a du code de l'urbanisme constatant l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation, exception faite le cas échéant des travaux de finition - article R.315-39 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1-3 :

PA 0871141000002

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues à l'article R.315-36a du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être ni refusé ni assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L.315-3, L.315-4 et L.315-7 sont opposables - article L.315-8 - du code de l'urbanisme (Loi 86-1290 du 23 Décembre 1986).

ARTICLE 1-4 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis calculée conformément à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision express de l'autorité compétente, prise après enquête publique -article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme- Loi n° 86-13 du 6 Janvier 1986.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Ces types d'occupations et d'utilisations sont précisés à l'article 1 du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Ces types d'occupations et d'utilisations sont précisés à l'article 2 du PLU.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE :

L'ensemble de la voirie à créer est porté au plan de masse, les voies auront les emprises fixées sur ce document.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Chaque lot sera desservi par un branchement sur les différents réseaux :
-assainissement, eau potable, électricité, téléphone...

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Sans objet.

LE NOMBRE MAXIMUM DE LOTS AUTORISES EST DE : 50

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN :

Les constructions principales devront être implantées conformément aux dispositions du plan de composition.

A l'exception du respect des marges de recul par rapport aux voiries, l'implantation des annexes n'est pas concernée par les marges de recul indiquées sur le plan.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les dispositions prévues dans le P.L.U. seront seules appliquées.

PA 0871141000002

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :

Les dispositions prévues dans le P.L.U. seront seules appliquées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les dispositions prévues dans le P.L.U. seront seules appliquées.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR , ARCHITECTURE, CLOTURE :

L'aspect architectural des constructions devra respecter les prescriptions définies au PLU.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT :

Voir P.L.U.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS :

Voir P.L.U.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Aucun COS n'est imposé dans la zone UH3

ARTICLE 15 - MODIFICATION DU LOTISSEMENT :

Le présent règlement pourra, à la demande de Monsieur le Préfet, de Monsieur le Maire ou des lotis, être mis en conformité avec les dispositions des documents d'urbanisme en cours d'étude postérieurement à leur publication et dans les formes et conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 16 – CONTRAINTES :

Contraintes relatives à la présence de la ligne HT en surplomb du lotissement :

L'emprise du projet est surplombée par les lignes électriques aériennes **CASSEAUX – MAUREIX – MARTINERIE** et **CASSEAUX – TRAVERSE** d'une tension d'alimentation de **90 000 Volts**. Il y a donc lieu pour tout édifice, bâtiment, candélabre, végétation, voie de circulation, etc... de respecter les dispositions de l'**Arrêté Interministériel du 17 mai 2001**; et pour tous travaux au voisinage des installations électriques sous tension, de respecter les dispositions du **Décret n° 65-48** en date du **8 janvier 1965**. Ce décret prévoit notamment que les ouvriers, engins ou objets manipulés ne doivent pas s'approcher à **moins de 5 mètres** des conducteurs maintenus sous tension dans les conditions les plus défavorables de température et de balancement dû au vent.

Si des voies de circulation doivent être réalisées sous l'emprise des lignes, l'Arrêté Interministériel du 17 mai 2001 fait l'obligation, entre autres, de respecter :

Article 24 : Une distance **minimale de 8 mètres** entre les conducteurs des lignes électriques à leur température maximale de fonctionnement et de la route de circulation, voie normale non adaptée au transport de grande hauteur.

Compte tenu de la présence des lignes électriques aériennes précitées et afin de respecter les dispositions de l'Arrêté Interministériel du 17 mai 2001, les services suivants devront être consultés :

RTE EDF Transport Electricité Sud-Ouest – groupe d'exploitation transport Massif Central Ouest – 5, rue Lavoisier – ZAC de Baradel – BP 4001 – 15 004 AURILLAC Cedex

Autres prescriptions complémentaires :

Les futurs acquéreurs des lots n°2, 3, 20 à 26, 28 et 29, 31 et 32 seront tenus de réaliser des plantations d'arbustes suivant l'alignement défini par le plan de masse et de les maintenir en état. Cette contrainte faisant suite à une réflexion d'ensemble, et ceci afin de maintenir un écran vert entre les parcelles.

Les futurs propriétaires des lots jouxtant les chemins existants et dont les terres sont soutenues par des murets en pierres, seront tenus de consolider, voir restaurer ces édifices pour la sécurité de tous (ces murets étant leur propriété, leur responsabilité sera engagée).

ARTICLE 17 - SERVITUDES :

L'emprise du projet est surplombée par la ligne 90 kV CASSEAUX – MAUREIX – MARTINERIE et CASSEAUX - TRAVERSE.

Une servitude de droit d'eau traverse la partie haute de la tranche « Les Bosquets ». Son tracé n'étant pas du tout défini à ce jour (cette source étant supposée être l'alimentation du lavoir qui se trouve en contre bas dans le village).

ARTICLE 18 – VERIFICATION IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

La vérification de l'implantation des constructions nouvelles sera réalisée par le Géomètre-Expert de l'opération à la demande et à la charge de l'acquéreur.

PA0871141000002

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

OBJET DU MARCHÉ

**CREATION D'UNE ZONE D'HABITATION DE 8 LOTS
AU LIEU DIT " LA CROIX FINOR "**
Parcelle Cadastree Section AM n°30p

"LE HAMEAU TURGOT"

PA10 - RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage :

S.A.R.L. LOTICENTRE
1E, Avenue des Basses Vignes
87170 ISLE

PA 08711415 D 0001

14/12/2015 - Edition initiale pour validation par le Maître d'Ouvrage	APS		EXE	
22/12/2015 - Edition définitive	APD		ACT	
	PRO		DET	
	DCE		AOR	

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE
COMMUNE DE PANAZOL

« Le Hameau Turgot »

PA10 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

1-Dispositions générales

Article 1-1 :

En sus du droit des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre 2, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Panazol.

Article 1-2 :

Le présent règlement peut être modifié si la modification est sollicitée à la majorité prévue par l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dispositions particulières

Article 2-1 - Occupations et utilisations des sols admises

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-3 - Accès :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Les accès aux lots devront être positionnés conformément aux indications du plan de composition

Article 2-4 - Desserte par les réseaux :

Article 2-4-1 : Eau potable :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

PA 08711415D0001

*Article 2-4-2 : Assainissement :**a) Eaux usées domestiques*

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

b) Eaux pluviales

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Les acquéreurs des lots devront mettre en place, sur leur parcelle, un dispositif de rétention / infiltration des eaux pluviales. L'ensemble de ces dispositifs devra être conforme aux prescriptions édictées dans le dossier "EGEH" joint au dossier de permis d'aménager ainsi qu'à l'ensemble des normes en vigueur. De plus, aucun rejet ne sera toléré sur les parties communes du lotissement. Le dimensionnement, la conception et la réalisation de ces ouvrages sera à la charge exclusive des acquéreurs des lots.

Article 2-4-3 : Réseaux secs

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-5 - Caractéristiques des terrains :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions se feront conformément aux règles d'implantation indiquées au plan de composition du dossier de demande de permis d'aménager complété par les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager complétées.

Article 2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions se feront conformément aux règles d'implantation indiquées au plan de composition du dossier de demande de permis d'aménager complété par les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager complétées.

Article 2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-9 - Emprise au sol :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-10 - Hauteur des constructions :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-11 - Aspect extérieur - Architecture - Clôture :*Généralités*

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Clôtures

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Chaque lot devra obligatoirement disposer d'un recul de portail de cinq (5) mètres par cinq (5) mètres (profondeur) accessible depuis la voie publique. Cet emplacement sera positionné librement sur l'une des façades du lot en contact avec les voies du lotissement ou suivant le plan de composition pour les lots n°2, 3, 4 et 7.

Article 2-12 - Stationnement :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-13 – Espaces libres et plantations :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées.

Article 2-14 – Coefficient d'occupation des sols :

Les dispositions du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager sur la commune de Panazol seront appliquées dans la limite de la surface de plancher maximale affectée au lot par le Maître d'ouvrage.

Une attestation de surface de plancher maximale sera établie par le Maître d'ouvrage préalablement à la vente de chacun des lots.

PA 0871141500001