

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE PUJAUDRAN

“Aux Moulins”

REGLEMENT



1 - PRESENTATION DE L'OPÉRATION – DISPOSITIONS GENERALES.

Le règlement concerne l'opération " Aux Moulins" sis à PUJAUDRAN

ARTICLE 1.1 – Champ d'application :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur l'opération "Aux Moulins". Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans la présente opération, en complément des règles du PLU de la commune de PUJAUDRAN en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles de l'opération.

ARTICLE 1.2 – Caractère de l'opération et désignation :

L'opération comprend 14 lots libres destinés à de la maison individuelle et 4 Macro Lots destinés à 14 logements en bande dont 6 logements sociaux soit 20% du total sur le Macro Lot 04. L'ensemble de ces lots est équipé et viabilisé dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

Les travaux d'aménagement seront réalisés en une seule tranche

ARTICLE 1.3 – Servitudes :

Les lots 06 et 14 seront grevés d'une servitude de réseau de 4,00 de large le long de leur limite séparative Sud pour le lot 06, Nord pour le lot 14.
Le macro Lot 01, les lots 01, 05 et 10, seront grevés d'une servitude racinaire de 4,00 m le long du Chemin de la Rose pour préserver les chênes existants. Cette servitude racinaire sera longée par une zone inconstructible de 3,00 m, laissant ainsi un espace de 7,00 m de large en pleine terre le long du chemin de la Rose.

ARTICLE 1.4 – Permis de construire :

La demande d'autorisation d'urbanisme devra faire apparaître de façon précise la nature des matériaux et des couleurs utilisées, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations.
Elle fera également apparaître les terrassements qui seront exécutés pour adapter la construction au terrain. Ces terrassements devront apparaître sur le plan de masse, les coupes et les façades.

2 - REGLES D'URBANISME APPLICABLES A L'OPÉRATION.

Les règles applicables sont celles du PLU de PUJAUDRAN en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Une bande de 3,00 sera laissée non œdificandi le long du chemin de l'Autan pour permettre un élargissement éventuel du dit chemin.

Une bande de 7,00 m de large le long du chemin de la Rose sera laissée en zone paysagère non œdificandi sur la limite séparative Ouest de l'opération.

Une bande de 3,00 sur la limite Est de l'opération et une bande de 10,00 m sur la limite Sud de l'opération seront laissées en zone paysagère pour préserver le couloir de circulation de la faune conformément à l'OAP – Zone AU "Aux Moulins".

ARTICLE 2.1 – Accès et voirie :

Les accès aux lots sont indiqués sur le plan de composition.

Ils sont soit:

imposés



soit :

laissés libres sur la largeur indiquée suivant document graphique (PA4 du présent permis d'aménager).

Toute nouvelle construction devra respecter cette imposition.

Les chemins privés réalisés à l'intérieur de chaque lot sont non règlementés. Ils devront être aménagés de telle sorte que leur utilisation ne génère pas de nuisance sur les espaces communs.

ARTICLE 2.2 – Aspect extérieur et clôtures :

Aspect Extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les menuiseries

Les règles applicables sont celles du PLU de PUJAUDRAN en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Les clôtures

Etant donné que nous sommes situés dans la zone TVB, les clôtures devront être perméables à la faune : maillage large, hauteur maximum de 1,30 mètre.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

En limite séparatives et fond de parcelle :

Par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, de teinte sombre à maillage large de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

En limite des voies publiques et des emprises publiques :

Par une haie champêtre, constituée d'arbustes de pays pour favoriser la biodiversité (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie de couleur sombre à maillage large.

ARTICLE 2.3 – Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain.

- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2,00 m des limites séparatives.
- Les enrochements de plus d'1,00 m de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

ARTICLE 2.4 – Espaces libres et plantations :

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin plantés et engazonnés intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

Sur les lots 01, 05, 10 et sur le Macro Lot 01, une bande de 7,00 sera laissée non œdificandi le long du chemin de la Rose. La haie et les plantations existantes seront maintenues.

ARTICLE 2.5 – Rétention à la parcelle :

A l'exclusion des macrolots 01 à 04, les acquéreurs des lots individuels (lots 01 à 14) seront tenus d'intégrer des dispositifs de gestion de eaux pluviales à la parcelle à savoir :

- Infiltration à privilégier. Sa mise en œuvre sera adaptée aux contraintes techniques de chacun (puits d'infiltration, tranchée d'infiltration avec ou non stockage complémentaire) à l'appui d'une étude géotechnique spécifique
- à défaut et en cas d'impossibilité d'infiltration, un principe classique de rétention/régulation via un système également à la discrétion de chaque acquéreur (cuve enterrée, dépression paysagère...). A titre indicatif, une parcelle de 600 m² avec une surface imperméable drainée de 100 m² (toiture raccordée à un système de collecte avec rejet régulé au réseau collectif) devra stocker entre 4 et 5 m³.