

Maitre d'ouvrage

Monsieur Maxime SCHUSTER

**Lotissement Les Bleuets**  
Lieu-dit Douzillon  
Commune de CASTELGINEST  
Département de La Haute-Garonne

# PERMIS D'AMENAGER

---

## MODIFICATIF N°1

4 - REGLEMENT (PA10)

Novembre 2022  
Dossier n°220485

Groupement Maitrise d'œuvre



FONCIER  
TOPOGRAPHIE  
AMENAGEMENT RURAL  
ETUDES EN AMENAGEMENT ET VRD  
INFORMATION GÉOGRAPHIQUE  
URBANISME



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU LOTISSEMENT

## ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL

---

Le terrain situé dans la commune de CASTELGINEST, au lieu-dit Douzillon, est cadastré sous le numéro section AK n°85 pour une contenance graphique de 3 913 m<sup>2</sup>. Le projet est porté par Monsieur Maxime SCHUSTER.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT

---

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient et occupe à quelque titre que ce soit, le lot considéré.

Les règles et servitudes s'ajoutent à celles édictées par le code de l'urbanisme et par les documents d'urbanisme applicables sur la commune.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs, tant par l'aménageur originaire que par les détenteurs successifs des mutations postérieures.

## ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS – CERTIFICATS – ADMINISTRATIFS

---

Le lotissement se compose de 8 lots, numérotés de 1 à 8.

Les lots seront créés par document de modification parcellaire cadastral après publication de l'arrêté autorisant le lotissement. Par conséquent, les surfaces annoncées ci-dessous sont des surfaces graphiques données à titre indicatif.

La superficie cessible est de 3 440 m<sup>2</sup>.

Elle se répartit comme suit :

Lot 1 : 419 m<sup>2</sup>

Lot 2 : 541 m<sup>2</sup>

Lot 3 : 456 m<sup>2</sup>

Lot 4 : 372 m<sup>2</sup>

Lot 5 : 408 m<sup>2</sup>

Lot 6 : 407 m<sup>2</sup>

Lot 7 : 418 m<sup>2</sup>

Lot 8 : 419 m<sup>2</sup>

***Les contenances ci-dessus sont des contenances graphiques calculées pour l'approbation administrative du lotissement. Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au piquetage de chaque lot et la contenance définitive résultera du plan de bornage.***

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

## ARTICLE 4 - MODIFICATIONS

---

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée au permis d'aménager, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L442-10 et L442-11 du Code de l'urbanisme. Toutefois sont autorisées, sans recourir à la procédure de modification, les modifications mineures de limite du lot.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONSET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

---

Sont admises les constructions à usage :

- D'habitation,
- De service et de bureaux

### ARTICLE 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux,
2. Les terrains de camping et de caravanning,
3. Les dépôts de véhicules,
4. Les installations classées,
5. Les carrières

### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

---

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit indirectement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2 Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 1.3 L'accès aux lots se fera depuis la voirie interne du lotissement, conformément au Plan de Masse et de Composition.  
Tout accès direct depuis le chemin de Peyrandrieu est interdit.
- 1.4 L'accès à chaque lot devra tenir compte de la position des divers coffrets, candélabres et plantations. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

### ARTICLE 4 –DESSERTTE PAR LES RESEAUX

---

**1 – Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2 – Assainissement :**

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, pour cela il devra être installé sur chaque lot un dispositif de refoulement à la charge de chaque acquéreur de lots.

2.2 Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

- 2.2.1 : Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation de sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe



phrétique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

- 2.2.2 : Les eaux pluviales devront être conservées et/ou infiltrées sur chaque lot à la charge des futurs acquéreurs des lots. Les aménagements réalisés seront adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

## 2.3 Electricité – Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

## ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

### 1. Voie communale et voie du lotissement

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant, l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- De l'usage de la construction ;
  - De l'importance de la voie ou de sa fonction
  - Des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).
2. Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.
3. Les postes de transformations et les lignes E.D.F ne sont pas soumis à ces dispositions.
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

---

1. Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative.
3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 1 mètre minimum, calculée à partir de la fosse

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

---

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

---

Les piscines non couvertes ne sont pas assujetties à cette règle.

L'emprise au sol autorisée pour le lotissement sera de 1 369 m<sup>2</sup>, soit 35% de l'unité foncière du projet. Elle sera répartie entre les lots suivant le tableau suivant :

Lot 1 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 2 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 3 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 4 : 171 m <sup>2</sup>
Lot 5 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 6 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 7 : 171 m <sup>2</sup>	Lot 8 : 171 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sous sablière.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### Clôture :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

### 1. Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

### 2. Bureaux :

Une place par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### 3. Activités :

Une place par poste de travail.

## ARTICLE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

---

### Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### III – SURFACE DE PLANCHER ET SERVITUDE

#### ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

---

Par application du C.O.S, fixé à 0,30, la surface de plancher totale du lotissement sera de 1 173,9 m<sup>2</sup>. Cette surface sera répartie lors de la vente des lots. :