



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

**Agence de MONTAUBAN**

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

**Agence de NEGREPELISSE**

4 Place Nationale  
82800 NEGREPELISSE  
negrepelisse@urbactis.eu

**Agence de BOULOC**

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

**Agence de GRENADE**

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

**Agence de BLAGNAC**

227 Route de Grenade  
31700 BLAGNAC  
blagnac@urbactis.eu

**05 63 66 44 22**

Numéro unique  
[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

## PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

Département : TARN (81)

Commune : LABASTIDE-SAINT-GEORGES

Maître d'ouvrage : SAS SOFIAL

Opération :

**Lotissement à usage d'habitations**

**PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Date de dépôt : 10 novembre 2025

Dossier n°

240239

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<u>3</u>
<b>Conditions de l'occupation des sols</b>	<u>3</u>
Nature de l'occupation des sols	<u>3</u>
Division du terrain	<u>3</u>
Desserte par les réseaux	<u>3</u>
Implantations	<u>3</u>
Clôtures	<u>4</u>
Espace vert	<u>4</u>
Gestion des eaux pluviales	<u>5</u>
Surface de plancher	<u>5</u>
Annexe – Tableau surface/volume par lot	<u>6</u>

## PREAMBULE

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du programme, tel que son périmètre est défini par le permis d'aménager.

Il est important de rappeler :

- Que pour tous les points non réglementés dans ce présent document, on doit se référer aux règlements de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de l'Orientation et d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Labastide-Saint-Georges en vigueur à la date du dépôt du permis d'aménager ainsi qu'aux prescriptions

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Chaque lot devra être destiné à la construction de maison individuelle à vocation d'habitation.

### DIVISION DU TERRAIN

Le nombre maximum de lots projetés pour le projet d'aménagement est de trente lots. La configuration et la distribution de chacun des lots figurent sur le plan de composition joint au présent dossier (cf PA4).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

### IMPLANTATIONS

En dehors des plages constructibles indiquées au plan de composition (PA4), aucune construction ne sera autorisée, sauf annexes et terrasses (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieur ou égale à 20m<sup>2</sup>).

Par rapport à la voirie :

- Par rapport aux voies ainsi qu'aux espaces communs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du PLU, au plan de composition (PA4) définissant les plages constructibles.

Par rapport aux limites séparatives latérales et postérieurs :

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales (hors annexes, piscines) devront se conformer en plus du PLU, aux zones d'implantations maximales autorisées sur le Plan de Composition (pièce PA4).  
Les implantations en limite sont possibles. En cas d'implantation en retrait, la distance minimale à respecter sera de trois mètres.

Dans le cas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales aérien sur la parcelle, ceux-ci devront être implantés sur les espaces verts de la parcelle pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## CLOTURES

En dehors des préconisations définies ci-dessous, les clôtures devront se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

### Clôture en limite avec la voirie interne au lotissement :

La hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum.

### Clôture en limite séparative :

La hauteur sera de 1,80 m maximum. Une haie arborée avec un minimum de trois essences complétera cette clôture.

## ESPACE VERT

### Haies :

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives prévues ou à réaliser le long des clôtures devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes composées pour 1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essence caduques choisies parmi les variétés suivantes :

PERSISTANTS	CADUCS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Viburnum tinus ;</li><li>• Eleagnus ebbingei</li><li>• Abélias</li><li>• Trôene</li><li>• Photinia</li><li>• Cistus</li><li>• Rosmarinus</li><li>• Orangers du Mexique</li><li>• Pistachiers, Arbousiers nains</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cornouillers ;</li><li>• Spirées</li><li>• Trôene</li><li>• Groseillers à fleurs</li><li>• Amélanchiers</li><li>• Chèvrefeuilles arbustifs</li><li>• Corylus</li><li>• Euonymus</li><li>• Lilas</li><li>• Forsythia</li></ul>

### Plantations d'arbres :

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert. Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes choisies par les variétés suivantes :

<ul style="list-style-type: none"><li>• Arbres fruitiers ;</li><li>• Erable champêtre, Erable de Montpellier, Erable de Burger ;</li><li>• Lagerstroemia ;</li><li>• Chêne vert ;</li><li>• Tilleul ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Olivier ;</li><li>• Charme ;</li><li>• Mûrier ;</li><li>• Merisier ;</li><li>• Arbre de Judée ;</li><li>• Sorbier ;</li></ul>
---	---

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être compléter avec d'autres essence si celles-ci s'insèrent dans le climat midi-pyrénéen et respecter la palette végétale définie dans le guide « Plantons locale » de l'agence régionale d'OCCITANIE BIODIVERSITE.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

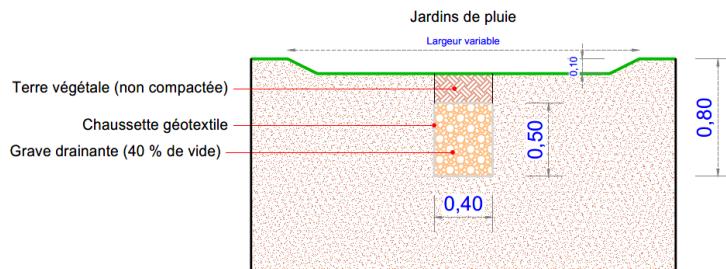
Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage et d'infiltration (tranchée drainante et/ou jardins de pluie à privilégier) à la charge des acquéreurs du lot.

Les volumes de rétention à mettre en œuvre sont fonction de la construction avec une valeur minimal défini dans le tableau joint en annexe du règlement. Aucun rejet ne sera réalisé sur les espaces communs du lotissement.

A titre d'exemple, ci-dessous deux exemples de dispositif pouvant être mis en œuvre :

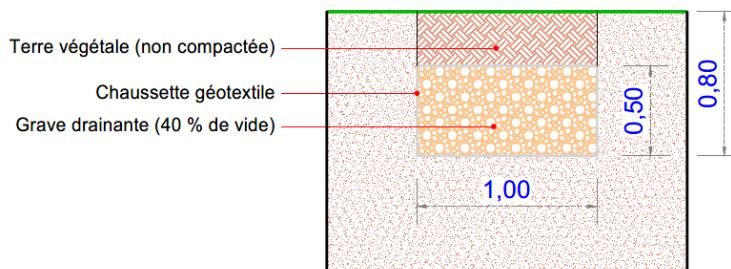
### Exemple 1 :

- Réalisation d'un jardin de pluie d'une surface défini dans le tableau en annexe du règlement avec la réalisation d'un massif drainant.  
**Pour la rétention de 7 m<sup>3</sup>, réalisation d'une légère dépression dans le jardin de 10 cm sur une surface d'infiltration de 70 m<sup>2</sup>.**



### Exemple 2 :

- Réalisation d'une tranchée drainante de 12.50 ml x 1,00 m et 0.50 m de profondeur avec 30 cm de recouvrement en terre végétale (pour un volume de rétention de 5 m<sup>3</sup>).



## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale envisagée de l'opération est de 6 600 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des lots qui seront réparties selon le tableau joint en annexe du règlement

**ANNEXE – TABLEAU SURFACE/VOLUME PAR LOT**

Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SDP (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol max par lot (m <sup>2</sup> )	Surface max imperméabilisé par lot (m <sup>2</sup> )	Surface infiltration (m <sup>2</sup> )	Volume rétention à mettre en œuvre par lot (m <sup>3</sup> )
1	285	200	100	120	50	5
2	298	200	100	120	50	5
3	431	200	110	130	75	6
4	422	200	110	130	75	6
5	421	200	110	130	75	6
6	393	200	110	130	75	6
7	380	200	110	130	75	6
8	365	200	110	130	75	6
9	359	200	110	130	75	6
10	330	200	100	120	50	5
11	313	200	100	120	50	5
12	319	200	100	120	50	5
13	319	200	100	120	50	5
14	320	200	100	120	50	5
15	403	200	110	130	75	6
16	397	200	110	130	75	6
17	400	200	110	130	75	6
18	399	200	110	130	75	6
19	384	200	110	130	75	6
20	390	200	110	130	75	6
21	375	200	110	130	75	6
22	375	200	110	130	75	6
23	555	200	130	150	100	6
24	605	200	130	150	100	7
25	400	200	110	130	75	6
26	370	200	110	130	75	6
27	370	200	110	130	75	6
28	392	200	110	130	75	6
29	611	200	130	150	100	7
30	619	200	130	150	100	7

## ANNEXE REGLEMENT Zone d'implantation des constructions

Donneur d'ordre :

SAS SOFIAL

Indice	Date	Etabli par		Vérifié par		Désignation
		Nom	Visa	Nom	Visa	
E	03/11/2025	ODE		EJU		Phasage
D	30/04/2025	ODE		EJU		Modification voie sens unique
C	24/03/2025	ODE		EJU		Modification composition - Ajout voie en sens unique

Dossier : 240239



Le Géomètre-Expert : Urbactis

Echelle : 1/500

**urbactis**  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
SOUTIEN D'ENTREPRISES



Agence de MONTAUBAN  
60 Impasse de Berlin - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

Agence de NEGREPELISSE  
4 Place Nationale  
82800 NEGREPELISSE  
negrepelisse@urbactis.eu

Agence de GRENADE  
1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

Agence de BOULOC  
16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

Agence de BLAGNAC  
227 Route de Grenade  
31700 BLAGNAC  
blagnac@urbactis.eu

N° unique : 05 63 66 44 22 - [www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

Légende :

- Périmètre projet
- Chaussée en enrobé
- Stationnement en grave
- trottoirs en béton balayé
- ↑ Accès aux lots en enrobé
- Lots individuels
- Espaces verts
- Sens de circulation
- Zone constructible
- Bande d'implantation de la façade (0 à 8 m)

