

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

« La Belle Allée » – Ville de Capens

ARTICLE A - DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Capens dénommé "La Belle Allée", et composé de 26 lots à bâtir.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone AU, définies au PLU de la commune de Capens, qui comporte deux secteurs : AU1 et AU2 qui correspondent au phasage de l'urbanisation.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) selon les superficies données à titre informatif sur ce plan. Leurs superficies définitives seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage agricole, industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

Se référer à l'annexe : Règlement graphique.

Le plan de composition reprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés) et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faîtage de la façade principale à respecter de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

2.1. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques se fera ainsi :

- En Limite avec les accès aux lots :
Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m de la limite d'emprise des voies internes (Voie 1, voies1a, 1b, impasse 1c, 1d) du lotissement.
Exception : En limite avec l'accès au lot 4
Toute construction du lot 4 devra s'implanter à une distance d'au moins 4 m de la limite d'emprise de la voie interne 1a.
- Autres limites :
Par rapport aux voies internes (Voie 1, voies 1a, 1b, impasse 1c, 1d) du lotissement, à l'ELP 3, l'ELP 4, et de toute voie et emprise publique : Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 4,00 m.
Exception : Lot 1
Toute construction du lot 1 devra s'implanter à une distance d'au moins 4,50 m du piétonnier situé en limite nord-ouest du lot.

2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives :
. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 m.
. Toute construction, implantée en limite séparative, devra respecter une hauteur maximum de de 4 mètres sous sablière.
- Exception :
. Si la limite séparative se trouve en fond de parcelle avec un autre lot, cette distance minimale est de 3,00 m.

ARTICLE 3 – STATIONNEMENT - ACCES

- Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement en aérien (de dimension 5 mètres sur 5 mètres).

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement. L'emplacement de cette aire sur la parcelle est donné à titre indicatif.

. **Exceptions : Lots 14, 17, 25 et 26**

Les accès de ces lots se font par une servitude croisée de passage. Les acquéreurs de ces lots ne sont pas tenus de réaliser d'aire de stationnement en béton balayé telle que décrite ci-dessus.

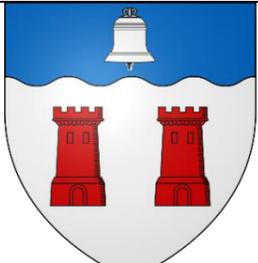
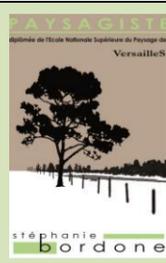
- Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition. Ils ne pourront être modifiés qu'avec l'accord du lotisseur.

ARTICLE 4 - DEBLAIS - REMBLAIS

Le terrain étant globalement plan, les habitations et leurs accès s'adapteront au terrain naturel. Les terrassements sont proscrits : la dalle du rez de chaussée se situera à 0,60 m maximum au dessus ou en dessous du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 5 - CLOTURES

- Dans le cas où les acquéreurs souhaitent clôturer leur lot, ils devront respecter le type de clôtures à poser sur le pourtour de leur parcelle privative.

	VILLE DE CAPENS		MAITRE D'OUVRAGE : Société Les Parcs Aménageur 2 Boulevard d'Arcole BAL 65 31 000 TOULOUSE Tél : 05 62 73 17 39		ARCHITECTE & PAYSAGISTE : Stéphanie BORDONE 2 impasse de la Source 31270 FROUZINS Tél : 06 74 40 45 58	OPERATION : Lotissement de 26 lots Rue du Plateau 31410 CAPENS « La Belle Allée »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	N°Pièce PA10
Date : Octobre 2021								

- Les clôtures sont de 2 types différents :

- . clôtures sur les voies créées (voies 1, 1a,1b,1c,1d) et les ELP (Espaces libres Plantés : ELP 1a, ELP 1b, ELP 1d, ELP 3, ELP 4) :
Clôture composée d'un muret maçonné de 0,60 m de hauteur, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange, surmontée d'une grille en mailles soudées, d'une hauteur de 1,00 m.
- . clôtures le long des espaces plantés libres, en fond de parcelle, le long du chemin piétonnier, périmétriques ou séparatives :
Clôture composée d'une grille, grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

- Les clôtures de couleur (verte, blanche ou autre) sont proscrites.

Elles seront impérativement de couleurs gris anthracite ou noire de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

-Les bâches plastiques et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

-Les murets maçonnés seront impérativement enduits avec une couleur « ton pierre », c'est-à-dire, de couleur claire approchant du blanc. Tout enduit de couleur est proscrit.

ARTICLE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale. Les coffrets de volets roulants apparents en façade sont proscrits. Conformément au PLU, les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les couvertures des habitations et des garages seront en tuiles de terre cuite "rondes ». La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont proscrites.
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire légèrement ocré dans la masse, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.
Le volume du garage pourra être d'une teinte différente de l'habitation, mais restera toujours dans la même gamme de coloris.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les maisons en bois, ou présentant ponctuellement du bardage bois en façade, sont autorisées sur l'emprise de l'opération.

Les toits terrasses sur les annexes et les garages sont aussi autorisées, mais pas sur le volume d'habitation.

ARTICLE 7 - VEGETATION

HAIES MIXTES

Elles seront composées d'essences au choix de l'acquéreur. Les essences locales sont à privilégier. Cependant, elles seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement.
Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

ARBRES

Les lots 1 à 10 ont obligation de planter à minima 1 arbre sur leur parcelle. Sa position devra respecter celle indiquée sur le plan de composition, et se trouver à 2 m minimum des limites séparatives.
L'essence de l'arbre sera à choisir parmi les essences locales, plus faciles d'entretien et plus résistantes à notre climat.

ARTICLE 8 : SERVITUDES (DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTS 14, 17, 25 et 26)

Les lots 14 et 17 sont desservis par des chemins d'accès privés d'une largeur de 5 m. Les lots 25 et 26 sont desservis par des chemins d'accès privés d'une largeur de 4 m.

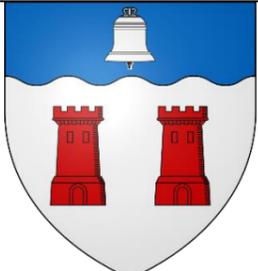
Ces accès seront aménagés par le lotisseur, mais seront la propriété des acquéreurs des lots sur une largeur de 2,50 m (pour les lots 14 et 17) et sur une largeur de 2 m (pour les lots 25 et 26), et seront soumis à une servitude croisée de passage. On aura :

- Le lot 14 :
- Lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 17 sur toute la longueur correspondant à l'accès
- Le lot 17 :
- Lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 14 sur toute la longueur correspondant à l'accès
- Le lot 25 :
- Lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 26 sur toute la longueur correspondant à l'accès
- Le lot 26 :
- Lot grevé d'une servitude de passage au profit du lot 25 sur toute la longueur correspondant à l'accès

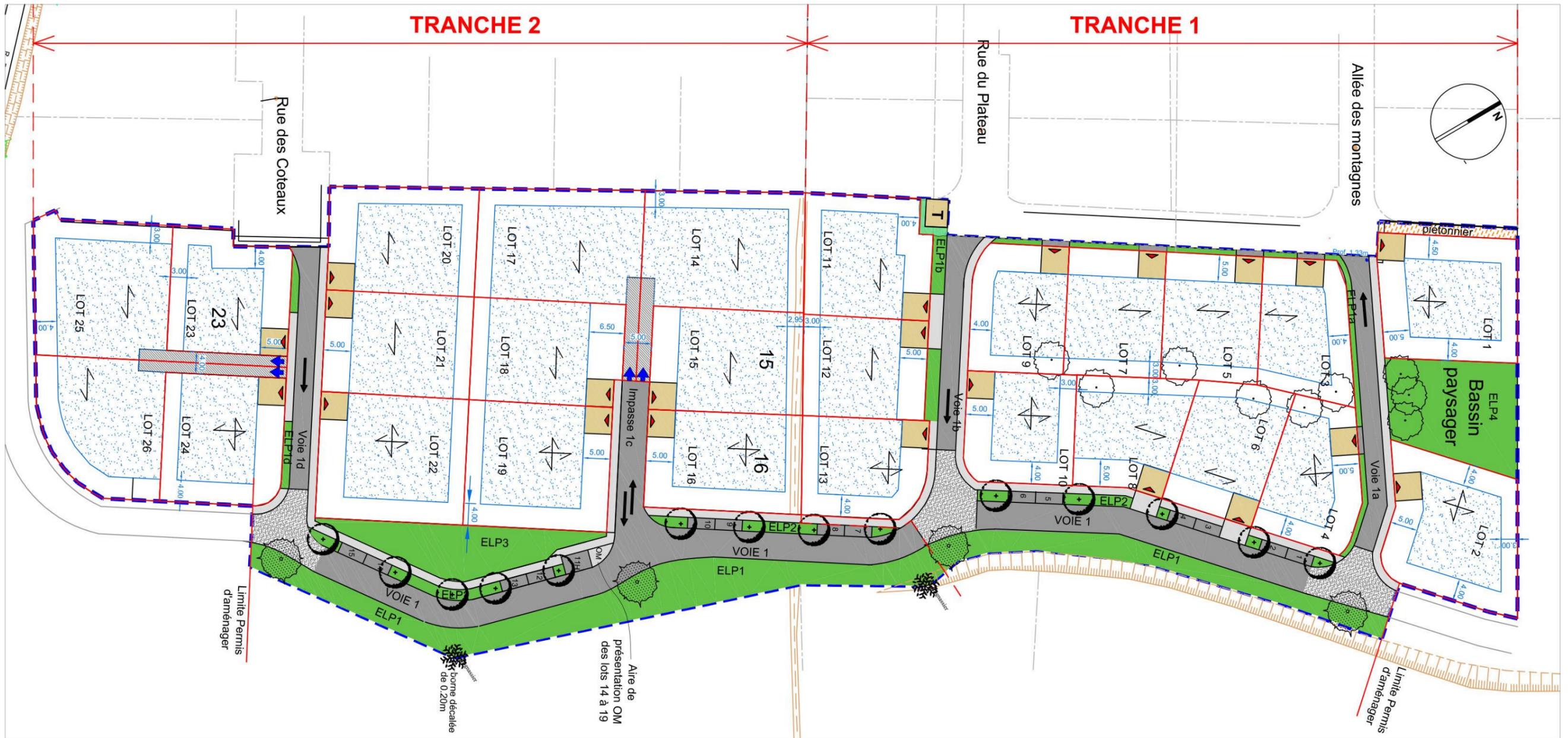
ARTICLE 12 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage et d'infiltration (puisard ou tout autre dispositif) à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction (se référer au programme des travaux – Eaux pluviales).

Ces ouvrages sont destinés à recevoir uniquement des eaux pluviales. Tout autre rejet y sera interdit.
Les acquéreurs de lot seront responsables du maintien du bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques mis en place au droit de leur parcelle.

	VILLE DE CAPENS		MAITRE D'OUVRAGE : Société Les Parcs Aménageur 2 Boulevard d'Arcole BAL 65 31 000 TOULOUSE Tél : 05 62 73 17 39		ARCHITECTE & PAYSAGISTE : Stéphanie BORDONE 2 impasse de la Source 31270 FROUZINS Tél : 06 74 40 45 58	OPERATION : Lotissement de 26 lots Rue du Plateau 31410 CAPENS « La Belle Allée »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	N°Pièce
								PA10
							Date : Octobre 2021	

ANNEXE : règlement graphique



LEGENDES :

LEGENDE ESPACES VERTS CREES :
 Les essences seront définies ultérieurement, en accord avec la commune.
 L'emplacement des arbres et arbustes ainsi que leur nombre sont donnés à titre indicatif.

- Arbres existants conservés
- Arbres tige d'alignement (arbre de 1ère grandeur)
- Arbres d'essences locales en mélange (2ème et 3ème grandeur)
- Arbres ornementaux (1ère grandeur)

Surface plantée (couvre-sols, arbustes bas,...) des espaces collectifs

ELP 1, 2, 3 ... Espace Libre Planté 1, 2, 3 ...

SCHEMA DE PRINCIPE DES ZONES D'ACCES / AIRES DE STATIONNEMENT PERMETTANT D'ACCUEILLIR 2 VEHICULES :

- . à réaliser par l'acquéreur en béton balayé
- . l'accès au lot ne peut être modifié qu'avec l'accord du lotisseur
- . l'emplacement de l'aire de stationnement est donné à titre indicatif.

Lots 14, 17, 25 et 26 : Accès aux lots par une servitude croisée de passage

REPARTITION DES TERRAINS A USAGE COLLECTIF OU PRIVE :

. Terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs :

ELP 1, ELP 2, ELP 3, ELP 4, voirie, zones en enrobé, trottoirs (y compris bandes végétalisées), fossés existants et créés, stationnements, cheminements piétons, transformateur électrique.

. Terrains destinés à une utilisation privée : Lots 1 à 26.

LEGENDE VOIRIE

- voie interne du lotissement en enrobé
- Circulations piétonnes en béton balayé

Chemin privatif avec servitude croisée de passage entre les lots 14 et 17, et entre les lots 25 et 26, en enrobé.

Voie interne du lotissement en enrobé grenailé

Chemin piétonnier en stabilisé

Sens de circulation

Emplacement réservé pour poste transfo. électrique (si nécessaire)

LEGENDE CONSTRUCTIONS

Zone d'implantation des constructions (Hors piscines)

Direction du faitage de la façade principale de la construction

Possibilité d'implanter la construction suivant 2 sens

Limites privatives des lots

Périmètre du lotissement