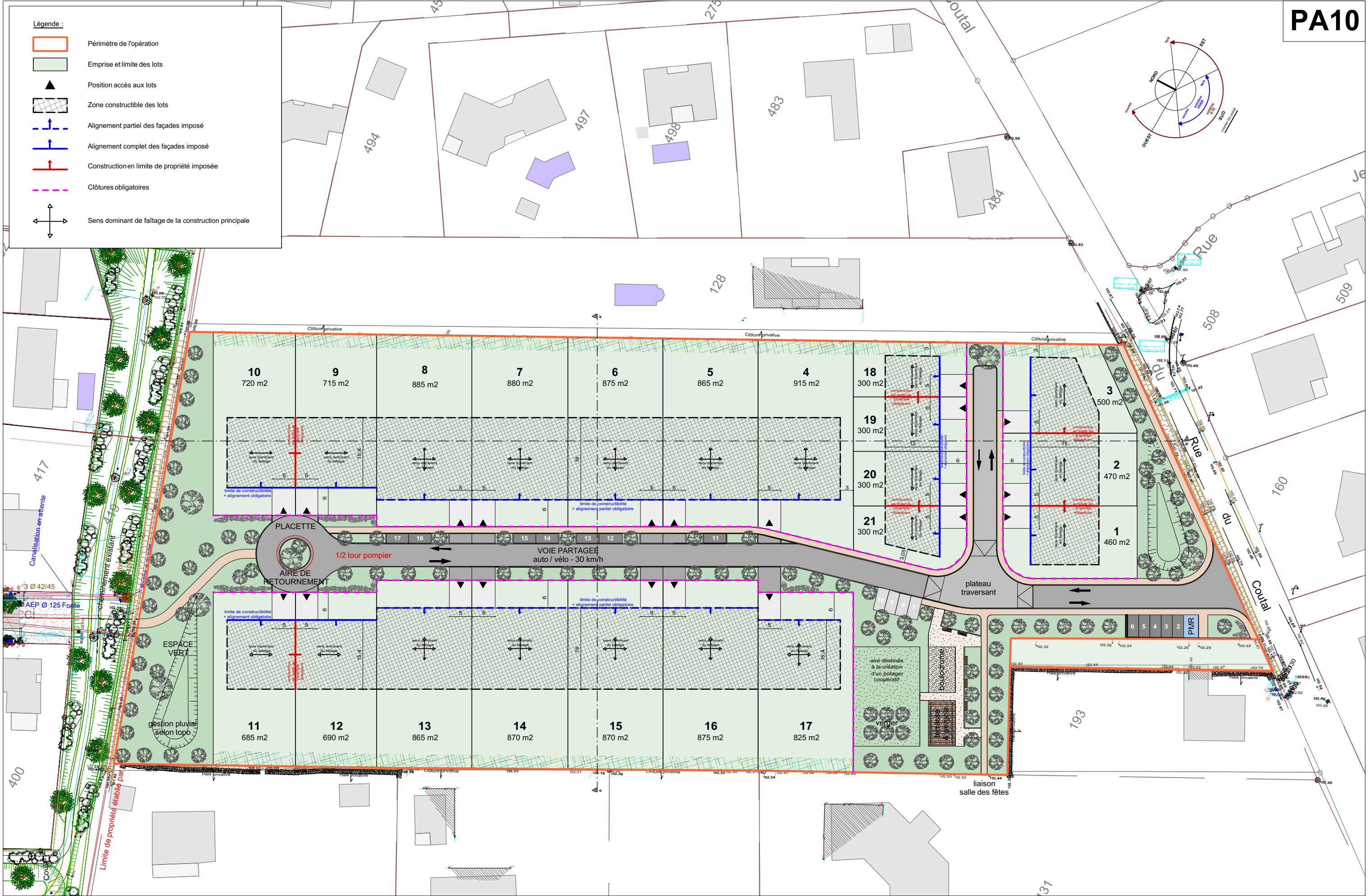




14/09/2023

plan de règlement
1/3

1/750e

CREATION D'UN LOTISSEMENT - "LE DOMAINE DE COUTAL"
MIREPOIX-SUR-TARN

Maître d'ouvrage :

SAS LES PARCS AMENAGEUR
2, boulevard d'Arcole
31000 TOULOUSE

Architecte :

PIERRARD ARCHITECTE
206, route de Launaguet, btl 3
31200 TOULOUSE

BE VRD :

DETOURS DE ROUTES
206, route de Launaguet, btl 1
31200 TOULOUSE

établi par : ☒ SP ☐ FP

PA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement définit les règles d'urbanisme complémentaires imposées aux aménagements et constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement. Ces règles spécifiques complètent et précisent celles prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date d'autorisation du lotissement.

- ce lotissement se situe en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de Mirepoix-sur-Tarn ;
- le lotissement se compose de 21 lots dont 4 lots prévus pour la réalisation de logements seniors ;
- le lotissement est destiné exclusivement à des constructions à usage d'habitat.
- conformément au PLU, il n'est pas prévu de mesures de mixité fonctionnelle et sociale : le pourcentage de logements sociaux est donc de 0 %.

1 - Recul des constructions par rapport aux emprises publiques :

Pour l'ensemble des lots et conformément au PLU, toute construction devra être en recul de 6 m par rapport à la limite de propriété donnant sur la limite des voies et des emprises publiques.

En exception à cette règle du PLU, un recul de 3 m minimum pourra être admis sur les lots 01 et 21 sur le côté des parcelles en contact avec la voie principale du lotissement.

En exception à cette règle du PLU, un recul de 3 m minimum pourra être admis sur les lots 10, 11 et 17 sur le côté des parcelles en contact avec les espaces collectifs du lotissement.

Voir les cotations sur plan.

2 - Alignements des façades imposés :

Pour les lots 01 à 03, 9 à 12 et 18 à 21, les constructions devront être obligatoirement bâties en alignement au droit du recul décrit dans l'article 1.

Traits et flèches bleus sur plan.

Pour les autres lots, au minimum un élément de la construction principale présent dans la zone constructible (bâtiment principal, garage, pergola, carport, etc...) devra être obligatoirement bâtie en alignement au droit du recul décrit dans l'article 1.

Pointillés et flèches bleus sur plan.

3 - Constructions en limite de propriété imposées :

Pour les lots 01 à 03, 09 à 12 et 18 à 21, de manière à regrouper les constructions et à contrôler la densité, les constructions devront obligatoirement être bâties en limite latérale de propriété, face aux accès, en respectant les alignements et reculs précédemment fixés.

Lorsque la construction comprend un garage ou un carport, la construction en limite de propriété sera réalisée par le garage ou le carport.

Traits et flèches rouges sur plan.

4 - Zone constructible du bâti principal :

L'emprise constructible pour le bâti principal est définie en fonction des reculs et alignements précédents, des dimensions des lots et des règles du PLU.

La réalisation de constructions en dehors de cette emprise est admise dans le lotissement pour les locaux annexes de moins de 20 m2 (dépendances, abris, locaux techniques, ...) et les piscines.

- pour les lots n°01 à 03, la bande constructible est de 15 m de profondeur par rapport aux reculs précédemment fixés. A noter que pour le lot 03, le recul de 6 m par rapport à l'emprise publique prévu au PLU impacte la bande constructible en question ;

- pour les lots n°04 à 08 et 13 à 16, la bande constructible est de 18 m de profondeur par rapport aux reculs précédemment fixés. Du fait d'un décalage de 2,60 m sur rue, cette valeur est ramenée à 15,40 m pour les lots 09 à 12 et 17 ;

- pour les lots n°18 à 21, la bande constructible est de 12 m de profondeur par rapport aux reculs précédemment fixés ;

D'une manière générale, les zones constructibles pour le bâti principal sur les lots du lotissement devront respecter strictement les hachures portées sur les pièces graphiques du présent règlement.

Hachures en carreaux et cotations sur le plan.

5 - Hauteur des constructions :

Pour les lots 01 à 03, et conformément au PLU, les constructions seront réalisées en simple rez-de-chaussée, avec une hauteur maximale de 3,5 m mesurée entre le terrain naturel avant construction et l'égout de la toiture en pente ou l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

Pour les lots 04 à 21, les constructions pourront être réalisées en R+1 maximum, avec une hauteur maximale de 5,5 m mesurée entre le terrain naturel avant construction et l'égout de la toiture en pente ou l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

6 - Desserte par les réseaux :

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux coffrets ou tabourets réalisées par le lotisseur pour chaque lot (adduction d'eau potable, assainissement eaux usées et eaux pluviales, électricité, téléphone).

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordées aux réseaux publics selon un système séparatif. Les cotes d'altitudes des plates formes du rez-de chaussées des constructions doivent permettre dans tous les cas, l'évacuation gravitaire des eaux usées vers les collecteurs. En cas d'impossibilité, le dispositif de relevage sera réalisé aux seuls frais du maître d'ouvrage de la construction.

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage ou d'infiltration (citernes, puisards ou tout autre dispositif) à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction et conforme à l'étude hydraulique. Un débit de fuite de ces ouvrages, ainsi qu'un trop-plein positionné en partie haute, seront raccordés par les acquéreurs aux boites de branchement mises en place.

7 - Accès au lot :

L'accès véhicule du lot doit obligatoirement être réalisé à l'emplacement prévu par le lotisseur figurant dans les pièces graphiques du présent règlement ou au plan de vente du lot établi par le lotisseur et remis à l'acquéreur du lot à bâtir.

Il doit être adapté à la nature et à l'importance des usages qu'il supporte et aménagé de façon à apporter le moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Flèches noires sur plan.

8 - Stationnement sur les parcelles :

Chaque lot devra disposer obligatoirement, face aux accès, d'un emplacement en revêtement dur en béton balayé de 6 x 5 m permettant de disposer de deux places de stationnement en dehors de l'emprise bâti. Les autres revêtements, notamment non stabilisés (gravier, terre, ...) sont proscrits. Cette disposition devra apparaître sur les plans de la demande d'autorisation administrative.

En gris clair dans les lots (hors zone constructible).

9 - Gestion des ordures ménagères (OM) et des ordures ménagères recyclables (OMR) :

Le mode de collecte des ordures ménagères est une collecte individuelle en porte à porte. Les acquéreurs devront respecter les jours et horaires de ramassage en fonction du type de déchets ramassés et ne devront pas laisser les conteneurs, sacs et caisses à l'extérieur de leur lot plus de 24h. La dépose d'ordures ménagères par les habitants dans d'autres lieux du lotissement est proscrite.

10 - Constructions et façades :

Les constructions devront être réalisées avec des volumes simples et implantés au plus près du terrain naturel, en évitant les déblais et remblais sur le terrain. Les garages en sous-sol, inadaptés à la disposition du lotissement et à la topographie naturelle du terrain, sont strictement interdits.

La composition des façades n'est pas règlementée par le présent document. Toutefois, les constructions devront respecter les attentes du PLU dans la zone en matière d'architecture, de composition des façades et d'intégration des systèmes environnementaux.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers devront être composées en harmonies avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les éléments techniques tels que les appareils de climatisation, PAC, VMC, antennes, sont interdits sur les façades principales. Ces éléments devront être intégrés dans la construction et détaillés sur la demande de permis de construire :

- Les appareils de climatisation et PAC sont interdits sur les façades sur rue. Sur les autres façades et en toiture, les appareils devront être obligatoirement masqués par un cache climatiseur, en harmonie avec la façade ou intégrés dans le volume bâti ;
- Les citernes de récupération des eaux de pluie le cas échéant doivent être intégrées au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle ou enterrées ;
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont admis dans le lotissement avec pour conditions qu'ils soient complètement intégrés aux toitures ;

D'une manière générale, les éléments techniques ne devront pas impacter les façades principales et devront faire l'objet d'un soin particulier sur les autres façades et en toiture.

11 - Matériaux :

- les façades seront principalement enduites :
 - les enduits seront réalisés avec une finition fine : talochés fin ou grattés fin. Les enduits grossiers, de finition projetée ou écrasée, sont proscrits dans le lotissement ;
 - les teintes seront compatibles avec les teintes du bâti traditionnel : blanc naturel (chaux blanche), sable, gris clair, beige clair, ton brique (voir tableau ci-après).
 - les enduits de teintes anthracite, "provençales" ou "méditerranéennes" (jaune, vert, bleu, ...) sont proscrits dans le lotissement ;

- si les façades présentent des modénatures traditionnelles (corniches, encadrements de menuiseries, etc...), celles-ci seront réalisées soit en briques rouges, soit en enduit ton brique rouge, soit en enduit ton naturel de chaux blanche ;

- les matériaux contemporains sont admis en fonction de la composition architecturale et dans les limites du respect du PLU ;

- l'emploi de bardage en bois est autorisé en fonction de la composition architecturale et ne pourra être employé que de manière ponctuelle et dans les limites du respect du PLU ;

- jusqu'à deux couleurs plus vives ou des textures ou des parements peuvent être utilisées ponctuellement dans certaines parties de la construction pour renforcer les jeux de volume ou les encadrements des ouvertures ;

- la teinte des menuiseries sera obligatoirement contrastée par rapport aux teintes d'enduit choisies pour mettre en avant la composition des façades et le placement des ouvertures ;

- la teinte des éléments de zinguerie (gouttières, chéneaux, habillages de rives, descentes d'eau pluviale, etc...) devra être obligatoirement soit naturel (zinc), soit de couleur RAL 7035 aluminium. Les autres teintes, notamment le blanc ou les teintes sombres sont proscrites pour limiter le contraste avec les enduits ;

12 - Matériaux - Palette des enduits autorisés :

(référence nuancier Parex Lanko)

Tons clairs	Tons moyens	Tons saturés
Sable O10	Grège T10	Terre beige T70
Sable clair T20	Pierre V10	Ocre clair O70
Terre de sable T50	Gris souris G30	Terre de Sienne R80
Blanc naturel G00	Beige T80	Brique rose R70
Blanc lumière G10	Terre feutrée T60	Brique naturelle O90
Blanc cassé G20		
Beige orange O30		

Dans le cas où les acquéreurs feraient usage d'un nuancier d'une autre marque ou d'un autre fournisseur, les teintes devront être les plus approchantes des références précédemment listées.

Dans le cas des clôtures sur voies et espaces communs (voir article correspondant du présent règlement), la teinte est imposée pour obtenir une homogénéité du lotissement : la marque et la référence devront donc être respectées pour atteindre un résultat cohérent.

13 - Toitures :

Les toitures principales seront réalisées en tuiles sur charpente bois :

- la forme des toitures sera préférentiellement simple, en évitant notamment les découpes, croupes et formes complexes. D'une manière générale, les toitures simples à deux pans sont à privilégier sur le bâti principal ;
- les tuiles seront de type canal, traditionnelles ou mécaniques, de teinte homogène rouge ou ocre-rouge. Les tuiles noires et anthracites sont interdites dans le lotissement. Le panachage des teintes est également interdit sauf s'il s'agit de tuiles de récupération anciennes ;
- la pente des versants sera comprise entre 30 et 35 % ;
- les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont admis dans le lotissement avec pour conditions qu'ils soient complètement intégrés aux toitures ;

Pour les constructions principales, le sens de toiture et de faitage dominant devra être obligatoirement conforme au fléchage présent sur le plan du règlement.

Voir flèches sur plan.

Pour les autres formes de toiture (toiture terrasse, pergola, auvent, verrières, etc...), se référer au PLU.

Dans le cas où des toitures terrasses seraient proposées, elles seront obligatoirement :

- soit étanchées avec un matériau clair (ex : EPDM gris clair) ;
- soit végétalisées avec un substrat et une végétation compatible avec l'ensoleillement de la région ;

Pour des raisons thermiques, les toitures étanchées avec un produit noir sont proscrites.

14 - Piscines :

Les piscines sont admises dans le lotissement dans les conditions suivantes :

- les piscines enterrées et semi-enterrées sont à privilégier. Les piscines hors-sol devront être obligatoirement démontées en fin de saison pour maintenir la qualité paysagère du site ;
- le bassin devra être préférentiellement de forme simple, et parallèle aux limites de propriété ;
- tout le système technique et la machinerie devra être invisible et intégré aux constructions (local dédié ou enterré) ;
- si un poolhouse est envisagé, son architecture devra être traitée avec le même vocabulaire que la construction principale, en appliquant notamment les mêmes règles que le présent règlement ;

14/09/2023

règlement de lotissement
2/3

CREATION D'UN LOTISSEMENT - "LE DOMAINE DE COUTAL"
MIREPOIX-SUR-TARN

Maître d'ouvrage :

Architecte :

BE VRD :

établi par : ☒ SP ☐ FP

SAS LES PARCS AMENAGEUR
2, boulevard d'Arcole
31000 TOULOUSE

PIERRARD ARCHITECTE
206, route de Launaguet, bât 3
31200 TOULOUSE

DETOURS DE ROUTES
206, route de Launaguet, bât 1
31200 TOULOUSE

PA

15 - Traitement paysager et plantations :

Il est rappelé que le PLU impose que 40% minimum de la surface des lots soient traités en espaces de pleine terre, de manière à favoriser l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

Les surfaces imperméabilisées (bâtiments, annexes, allées, cheminements, trottoirs, terrasses, piscines, etc...) et la surface d'espaces libres devront apparaître dans les demandes d'autorisations administratives de manière à vérifier le respect de ce point.

En complément :

Pour les lots 1 à 3, la plantation de minimum 2 arbres de haute tige, d'essences locales ou fruitières, dans les espaces de pleine terre est obligatoire ;

Pour les lots 4 à 17, la plantation de minimum 3 arbres de haute tige, d'essences locales ou fruitières, dans les espaces de pleine terre est obligatoire ;

Pour les lots 18 à 21, la plantation de minimum 1 arbre de haute tige, d'essence locale ou fruitière, dans les espaces de pleine terre est obligatoire ;

De plus, l'ensemble des espaces libres et de pleine terre devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager végétal à détailler dans les demandes d'autorisations administratives, notamment en précisant la position des arbres principaux et les essences employées.

Pour l'ensemble des lots, la zone de recul par rapport aux voiries devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal à détailler dans les demandes d'autorisations administratives.

Les autres points détaillés au PLU sont à respecter également.

16 - Clôtures :

Clôtures obligatoires sur rues et espaces communs (hors rue du Coutal) :

En pointillés violet sur plan.

- mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,60 m, enduit 2 faces taloché fin de teinte G30 gris souris et chapeau plat ou deux pentes en brique rouge avec goutte d'eau ;
- grillage en panneaux rigides soudés et poteaux métalliques, hauteur 1,10 m maximum, teinte grise ou noire ;
- haie arbustive variée constituée d'essences locales mélangées ;
- poteaux pour portails et portillons éventuels, hauteur 1,80 m, enduit dito précédemment et chapeau plat ou quatre pentes en brique rouge avec goutte d'eau ;
- poteaux pour les traiter les changements de direction (angles ou extrémités des clôtures), hauteur 1,80 m, enduit dito précédemment et chapeau plat ou quatre pentes en brique rouge avec goutte d'eau ;

- si un portail est réalisé, celui-ci sera plein, rectangulaire et de teinte grise ou noire, hauteur comprise entre 1,40 et 1,60 m ;
- si un portillon est réalisé, celui-ci sera plein, rectangulaire et de teinte grise ou noire, hauteur comprise entre 1,40 et 1,60 m ;

Voir ci-dessous exemple de clôture conforme.

Les teintes des matériaux (enduit gris souris / briques de couronnement rouge et grillage gris ou noir) sont imposées et seront obligatoirement respectées pour obtenir sur l'ensemble du lotissement un aspect homogène des clôtures.

Clôtures sur voies et espaces communs rue du Coutal :

- grillage en panneaux rigides soudés et poteaux métalliques, hauteur 1,80 m, teinte grise ou noire ;
- le grillage sera obligatoirement doublé de haies végétales constituées d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques sont proscrites dans le lotissement ;

La réalisation des clôtures sur voies et espaces communs rue du Coutal est obligatoire pour les lots concernés.

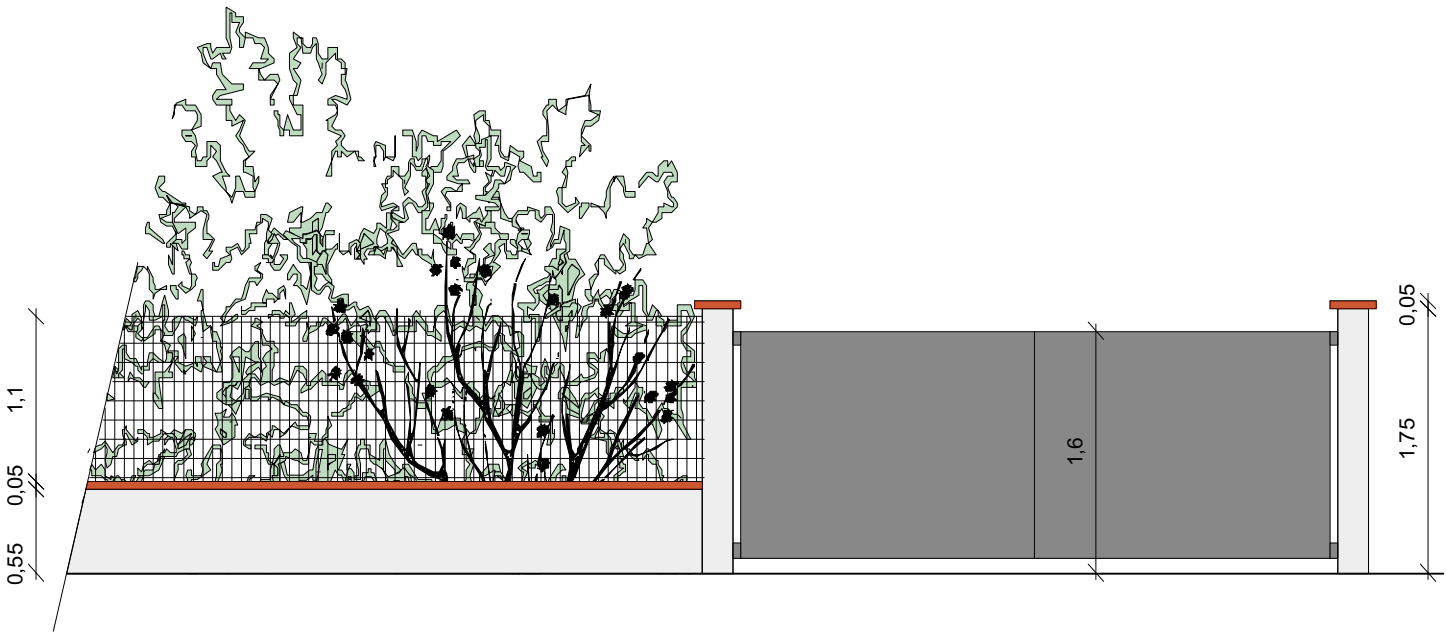
Conformément au PLU, les murs sont interdits en limite avec la rue du Coutal.

Clôtures en limites séparatives :

- grillage en panneaux rigides soudés et poteaux métalliques, hauteur 1,80 m, teinte grise ou noire ;
- le grillage sera obligatoirement doublé de haies végétales constituées d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques sont proscrites dans le lotissement ;

Nota : il est conseillé aux acquéreurs de déposer la demande d'autorisation administrative concernant les clôtures en même temps que le permis de construire des constructions.

Dans le cas contraire, il est rappelé aux acquéreurs que la réalisation des clôtures devra faire l'objet d'une autorisation administrative ultérieure respectant le présent règlement.



14/09/2023

règlement de lotissement
3/3

Maître d'ouvrage :

Architecte :

BE VRD :

établi par : ☒ SP ☐ FP

CREATION D'UN LOTISSEMENT - "LE DOMAINE DE COUTAL"
MIREPOIX-SUR-TARN

SAS LES PARCS AMENAGEUR
2, boulevard d'Arcole
31000 TOULOUSE

PIERRARD ARCHITECTE
206, route de Launaguet, bâl 3
31200 TOULOUSE

DETOURS DE ROUTES
206, route de Launaguet, bâl 1
31200 TOULOUSE

PA