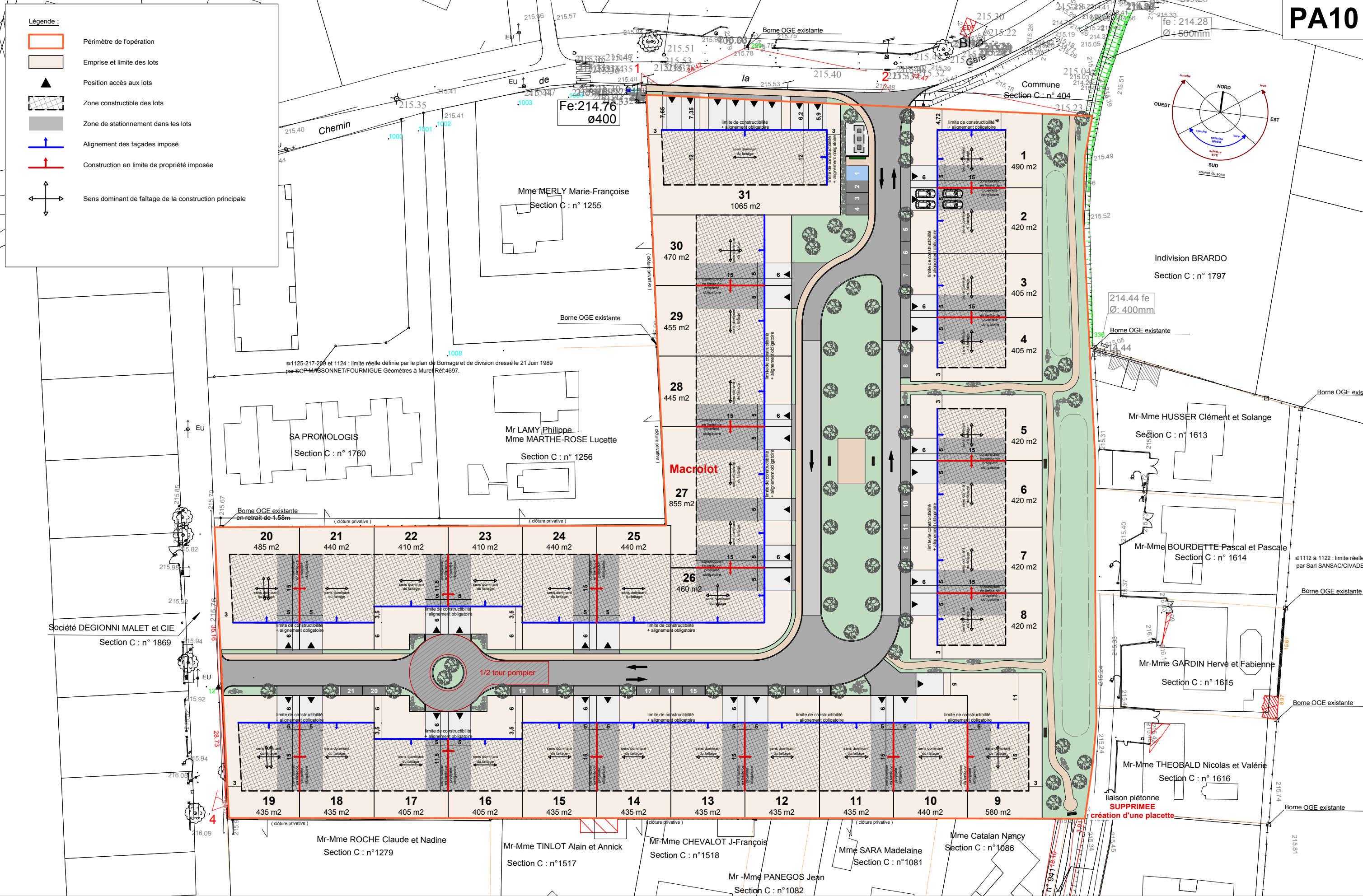




29/03/2022

plan de règlement

1/750e

CREATION D'UN LOTISSEMENT "Les maisons du parc"
SAINT-CLAR DE RIVIERE

Maître d'ouvrage :

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

Architecte :

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

BE VRD :

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

établi par : ☒ SP ☐ FP

PA MODIF

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement définit les règles d'urbanisme complémentaires imposées aux 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 AU du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CLAR DE RIVIERE. Le lotissement se compose de 32 lots dont un lot social de 8 logements soit un pourcentage de 21,6 % de logements sociaux dans l'opération. Le lotissement est destiné exclusivement à des constructions à usage d'habitat.

PA MODIF : le lotissement se compose de 31 lots dont un macrolot pouvant être divisé en 3 lots maximum pour y édifier au plus 3 logements et un macrolot social de 8 logements soit un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans l'opération.

PA MODIF : la numérotation des lots étant modifiée, le présent document a été actualisé en conséquence.

1 - Recul des constructions par rapport à la voie principale :

Pour l'ensemble des lots à l'exception des points particuliers énoncés ci-dessous, toute construction devra être en recul de 6 m par rapport à la limite de propriété donnant sur la voirie du lotissement.

Pour les lots n°9, 10 et 11, dont la position en angle ne permet pas d'appliquer directement cette règle, le recul sera dans la continuité de celui de la parcelle voisine n°12 et devra être conforme aux pièces graphiques du présent règlement.

Pour les lots n°16,17, 22 et 23, dont la position sur la placette ne permet pas d'appliquer directement cette règle, il est précisé que le recul sera de 6 m ou de 9,5 m en fonction de la forme des parcelles et devra être conforme aux pièces graphiques du présent règlement.

Pour le lot n°31, dont les accès principaux se font sur le chemin de la gare, les reculs seront les suivants :
- entre 5,90 et 7,65 m par rapport à la limite de propriété donnant sur le chemin de la gare et cela conformément aux pièces graphiques du présent règlement ;
- à 3 m par rapport à la limite de propriété donnant sur la voirie du lotissement ;

Voir les cotations sur plan.

2 - Alignements des façades imposés :

Pour l'ensemble des lots, à l'exception des points particuliers énoncés ci-dessous, les constructions devront être obligatoirement bâties en alignement au droit du recul décrit dans l'article 1.

Pour le lot n°1, dont la position en entrée d'opération est spécifique, un double alignement des constructions est requis :
- sur la voie du lotissement : au droit du recul décrit à l'article 1 ;
- sur le chemin de la gare : en alignement avec la façade du lot n°31 ;
et conformément aux pièces graphiques du présent règlement.

Pour le lot n°31, dont les accès principaux se font sur le chemin de la gare, et dont la position en entrée d'opération est spécifique, un double alignement des constructions est requis :
- sur le chemin de la gare : au droit du recul décrit dans l'article 1 ;
- sur la voie du lotissement : au droit du recul décrit dans l'article 1 ;
et conformément aux pièces graphiques du présent règlement.

Traits bleus sur plan.

3 - Constructions en limite de propriété imposées :

De manière à regrouper les constructions et à contrôler la densité visible du lotissement, 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 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 pour les piscines.

- pour les lots n°1 à 15, 18 à 21 et 24 à 30, la bande constructible est de 15 m de profondeur par rapport aux reculs précédemment fixés ;
- pour les lots n°16, 17, 22 et 23, la bande constructible est de 11,5 m de profondeur par rapport aux reculs précédemment fixés ;
- pour le lot n°31, 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 - 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 (citerne 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 branchementmises en place.

6 - 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 la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Flèches noires sur plan.

7 - Stationnement sur les parcelles :

Pour les lots n°1 à 26 et 28 à 30, chaque lot devra disposer obligatoirement, face aux accès, d'un emplacement en revêtement dur (béton / pavés / enrobés ...) de 6 x 5 m permettant de disposer de deux places de stationnement en dehors de l'emprise bâti. Exemple sur lot 02, voir plan.

Pour le lot n°27, il est prévu la réalisation de 3 logements maximum : ce lot devra disposer obligatoirement, face aux 3 accès, d'un emplacement en revêtement dur (béton / pavés / enrobés ...) , entre la limite de propriété et la façade en alignement, permettant de disposer de deux places de stationnement en dehors de l'emprise bâti.

Pour le lot n°31, il est prévu la réalisation de 8 logements sociaux : ce lot devra disposer obligatoirement, face aux 8 accès, d'un emplacement en revêtement dur (béton / pavés / enrobés ...) , entre la limite de propriété et la façade en alignement, permettant de disposer d'une place de stationnement en dehors de l'emprise bâti.

Pour l'ensemble des lots, les revêtements non stabilisés (gravier, terre, ...) sont proscrits pour la réalisation de ces emplacements.

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

Face à ces emplacements, une emprise large de 5,00 m dans la bande constructible pourra accueillir les zones de stationnement *couvertes ou fermées* s'il en existe dans le projet de construction. Exemple sur lot 02, voir plan.

La réalisation d'une zone de stationnement non close et non couverte, couverte ou fermée en dehors de cette emprise est proscrite. A défaut de stationnements, cette emprise reste dans la bande constructible des lots et est donc utilisable à cet effet.

En gris plus foncé dans les lots (dans la zone constructible).

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

Le mode de collecte des ordures ménagères est une collecte collective pour l'ensemble du lotissement : des conteneurs enterrés (avec tri) sont présents à l'entrée de l'opération et doivent être utilisés par tous les habitants du lotissement. La dépose d'ordures ménagères par les habitants dans d'autres lieux du lotissement est proscrite.

9 - 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 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 et de composition des façades.

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, VMC, antennes, devront être intégrés dans la construction et détaillés sur la demande de permis de construire :
- Les appareils de climatisation apparents sur les façades sont interdits. Ils devront être masqués par un cache climatiseur en bois, métal ou autre, 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 ;

10 - Matériaux :

- les enduits seront talochés fin, projetés fin ou grattés fin. Les enduits de finition 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 ;
- 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 ;
- les menuiseries seront en bois peint ou en métal peint. Les menuiseries PVC sont interdites ;
- 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, descente d'eau pluviale, etc...) devra être obligatoirement soit naturel (zinc), soit de couleur RAL 7035 aluminium. Les teintes sombres sont proscrites pour limiter le contraste avec les enduits ;

11 - 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 13 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.

12 - Toitures :

Les toitures principales seront réalisées en tuiles courbes, les caractéristiques suivantes sont à respecter :
- tuiles canal ou romane en terre cuite, de teinte homogène rouge ou ocre-rouge. Les tuiles noires et anthracites sont interdites dans le lotissement. Le panachage des teintes est également interdit ;
- pentes entre 30 et 35 %, avec un sens de faitage tel que précisé ci-dessous ;

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.

13 - Clôtures :

Clôtures sur voies et espaces communs :

- mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,50 m ;
- enduit 2 faces projeté fin de teinte "Gris souris G30" ;
- couverture deux pentes en brique 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 ;
- portail plein, rectangulaire et de teinte grise ou noire, hauteur 1,40 ou 1,50 m ;

La réalisation d'une clôture sur voies et espaces communs est obligatoire pour les lots 1 à 30. La teinte de l'enduit est imposée afin de présenter une homogénéité dans le lotissement.

Clôtures en limites séparatives :

- grillage en panneaux rigides soudés et poteaux métalliques, hauteur maximale 1,80 m, teinte grise ou noire. Un mur bahut maçonné de 0,20 m de hauteur pourra être intégré dans la hauteur, enduit deux faces identique aux clôtures sur voies publiques ;
- le grillage sera obligatoirement doublé de haies végétales constituées d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques sont proscrites dans le lotissement ;

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.

29/03/2022

règlement de lotissement

CREATION D'UN LOTISSEMENT "Les maisons du parc"
SAINT-CLAR DE RIVIERE

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, bâl 3
31200 TOULOUSE

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

PA MODIF