



Lotissement « Les Jardins d'Odette »

Commune de Lasserre-Pradère (31)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

LES PARCS AMENAGEUR

2 Boulevard d'Arcole – 31000 TOULOUSE

Tél : 05 62 73 17 39



Primaël NOUAILLES
Géomètre Expert

GEOMETRE

PRIMAEL NOUAILLES - GEOMETRE-EXPERT

31 rue du 8 Mai 1945 – 31330 MERVILLE

Tél : 09 52 94 61 06



PAYSAGISTE CONCEPTEUR

MAITRISE D'ŒUVRE

ATELIER D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (2AU)

34 bis chemin du Chapitre - 31100 TOULOUSE

Tél : 05 34 60 96 96

Sommaire

A.	OBJET DU REGLEMENT	2
B.	DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT	2
	ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	2
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	2
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	2
	ARTICLE 2 : STATIONNEMENT ET ACCES.....	2
	ARTICLE 3 : MATERIAUX ET TEINTES.....	3
	ARTICLE 4 : CLÔTURES	3
	ARTICLE 5 : PLANTATIONS	4
	ARTICLE 6 : EAUX PLUVIALES	4
	ARTICLE 7 : CÔTE PLANCHER	4
	ARTICLE 8 : BIODECHETS.....	4

Règlement du lotissement

A. Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation du sol ou de travaux et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la Zone « UAb », définie sur le plan local d'urbanisme de la commune de LASSERRE-PRADERE en mars 2022.

B. Dispositions complémentaires propres au lotissement

ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera pour chaque lot à 3 mètres minimum.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions se fera pour chaque lot à 3 mètres minimum des limites séparatives ou en limites séparatives.

Si une construction est implantée en limite séparative ou à moins de 4m de la limite, elle devra être équipée d'un mur coupe-feu 1 heure.

ARTICLE 2 : STATIONNEMENT ET ACCES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques.

- Lots 1 à 4 et lot 10 :

Ces lots devront réaliser sur leur parcelle une aire de stationnement privative réalisée en béton balayé permettant de recevoir 2 véhicules minimum (de dimensions 5 mètres sur 5 mètres) + une troisième place de stationnement au sein de leur parcelle.

Cette aire devra être mentionnée au permis de construire.

- Lots 5 à 9 et 11 à 15 :

Ces lots devront réaliser sur leur parcelle une aire de stationnement privative réalisée en béton balayé permettant de recevoir 2 véhicules minimum (de dimensions 5 mètres sur 5 mètres).

Cette aire devra être mentionnée au permis de construire.

ARTICLE 3 : MATERIAUX ET TEINTES

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire. 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 volets roulants sont admis sous condition que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles en façade.

ARTICLE 4 : CLÔTURES

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.

- Les clôtures sur rue :

Les clôtures seront constituées par un mur impérativement enduit d'une hauteur de 0,40 mètre surmonté d'un grillage à maille verticale de 1,40 mètre de hauteur et doublé ou non d'une haie libre. Les murs seront enduits de couleur claire, les grillages seront de couleur gris anthracite (les couleurs blanche et verte sont proscrites).

La hauteur totale de la clôture sera de 1,80 mètres.

- Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide ou d'un mur impérativement enduit d'une hauteur de 0,40 mètre surmonté d'un grillage à maille verticale de 1,40 mètre de hauteur et de couleur gris anthracite (les couleurs blanche et verte sont proscrites). Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences variées et locales.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètres.

- Les clôtures limitrophes à la zone A

Les clôtures limitrophes à la zone A seront composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur gris anthracite (les couleurs blanche et verte sont proscrites). Des passages à faune doivent y être aménagés (minimum 2 par lot) afin de permettre à la petite faune de circuler aisément.

La hauteur maximale de la clôture grillagée sera de 1,80 mètres.

ARTICLE 5 : PLANTATIONS

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies parmi les variétés suivantes :

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ▪ Aubépine | ▪ Laurier tin |
| ▪ Camerisier à balais | ▪ Lilas |
| ▪ Chèvrefeuille | ▪ Noisetier |
| ▪ Cornouiller sanguin | ▪ Rosier des Chiens |
| ▪ Cotonéaster | ▪ Seringat |
| ▪ Eleagnus macrophylla | ▪ Sureau noir ou rouge |
| ▪ Escallonia | ▪ Viorne lantane |
| ▪ Fusain | |

ARTICLE 6 : EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront gérées de façon individuelle, dans des ouvrages de rétention (type tranchée drainante ou tout autre dispositif) avant rejet dans le réseau du lotissement et ce conformément aux prescriptions de Réseau 31. Ces ouvrages sont à la charge des acquéreurs du lot. Ces ouvrages sont destinés à recevoir uniquement des eaux pluviales. Tout autre rejet y sera interdit.

Pour une parcelle type de 600 m² (150 m² de toiture / 30 m² d'accès béton / 420 m² d'espaces verts) et un débit de fuite de 2 l/s, le volume à stocker sera d'environ 3 m³.

Toutefois si la surface imperméabilisée est supérieure à 180 m², l'acquéreur devra compenser le volume de ses eaux pluviales à hauteur de 17 l/m².

Les acquéreurs de lot seront responsables du dimensionnement de ces ouvrages. Se référer au programme des travaux, paragraphe « EAUX PLUVIALES », où les hypothèses de dimensionnement et principes sont formulés.

Les acquéreurs de lot seront responsables du maintien du bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques mis en place au droit de leur parcelle. Se référer au programme des travaux, paragraphe « EAUX PLUVIALES », où des prescriptions pour l'entretien sont mentionnées.

ARTICLE 7 : CÔTE PLANCHER

Pour le lot 5, le plancher bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte NGF à 156.80m afin de pouvoir garantir un écoulement gravitaire des réseaux EU et EP. La construction de sous-sol sera interdite.

ARTICLE 8 : BIODECHETS

Conformément à la loi AGECL chaque acquéreur devra mettre en place un dispositif de gestion de biodéchets à la source (Composteur, ...). Ce dispositif devra être mentionné au permis de construire.