

Département de la Haute-Garonne
Commune du BURGAUD

Lotissement

« LA CLEF DES CHAMPS »

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maitre d'ouvrage	
	LES PARCS AMENAGEUR 2 Boulevard d'Arcole 31000 TOULOUSE Tel : 05 62 73 17 39
Bureau d'études et géomètre-expert	
	URBACTIS 60 Impasse de Berlin 82000 MONTAUBAN Tel : 05 63 66 44 22
Architecte	
C y r i l l e B O N N E T Architecte – urbaniste	M. Cyrille BONNET 8 Rue d'Athènes 12000 RODEZ Tel : 09 71 55 22 87

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis au BURGAUD, dénommé "LA CLEF DES CHAMPS", et composé de 24 lots à bâtir dont 1 lot mixte destiné à accueillir des bâtiments à usage de commerce et d'habitation.

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 Ua ou 1Aub définies au PLU de la commune du BURGAUD.

5. Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition (pièce PA4) s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts, ...).

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.

II - 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.

Le lot n°1, est destiné à accueillir des bâtiments à usage de commerce et d'habitation.

Toutefois, pour favoriser la commercialisation des lots, des logements expo ou témoins pourront être édifiés. Les professions à caractère libéral peuvent être autorisées (cabinet d'assurance, médical, etc...).

ARTICLE 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

Le règlement graphique (pièce PA10.2) fixe une zone d'implantation des constructions à usage d'habitation pour chaque lot et impose aussi un sens de direction du faîtage de la façade principale de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

Sur les lots 2 à 7, les constructions principales, devront être implantées à une distance de 17,00 m maximum par rapport à l'emprise de la voie interne du lotissement.

Pour l'ensemble des lots, le règlement graphique du lotissement (pièce PA10.2) définit un sens de direction du faîtage de la façade principale afin de créer une ambiance de rue.

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 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

- L'implantation de la construction principale et du garage accolé éventuel se fera pour chaque lot conformément aux prescriptions du PLU.

De plus, le règlement graphique (pièce PA10.2), précise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux espaces verts communs et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

- L'implantation par rapport aux voies se fera ainsi :

- **Pour le lot 1 :**

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m par rapport à l'emprise de la voie départementale et d'au moins 5,00 m de l'emprise de la voie interne du lotissement.

- **Pour les lots 2 à 7 :**

Toute construction (construction principale, hors annexes) devra s'implanter à une distance strictement égale à 5,00 m par rapport à l'emprise de la voie interne du lotissement.

Les constructions à usage d'annexe devront s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m par rapport à l'emprise de la voie interne du lotissement.

- **Pour les lots 8 à 24 :**

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m par rapport à l'emprise de la voie interne du lotissement.

- L'implantation par rapport aux autres espaces communs se fera ainsi :

- **Par rapport aux espaces verts communs situés le long de la route départementale :**

Toute construction devra s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à la limite d'emprise des espaces verts communs.

- **Par rapport au cheminement piétonnier situé à l'arrière des lots 2 à 7 :**

Toute construction devra s'implanter à une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à la limite d'emprise du piétonnier.

- **Par rapport au cheminement piétonnier situé entre les lots 8 et 9 :**

Toute construction devra s'implanter à une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à la limite d'emprise du piétonnier.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les prescriptions du PLU ne s'appliquent qu'à l'unité foncière d'origine (périmètre du lotissement).

- Limites séparatives en périphérie du lotissement :

Toute construction nouvelle (hors annexe) 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 4,00 m.

- Limites séparatives à l'intérieur du lotissement :
 - Pour les lots 2 à 7 :
Toute construction (ou garage accolé à la construction principale) doit être implantée sur la limite séparative Nord-Ouest du lot et à au moins 2,00m de la limite Sud-Est (pièce PA10.2).
 - Pour les lots 1 et 8 à 24 :
Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m par rapport à la limite séparative.
Les constructions en limite séparatives sont possible sur les zones indiquées dans le règlement graphique (pièce PA10.2).

ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux articles Ua10 et 1Aub10 du PLU :

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7,00 m mesurés au niveau supérieur de la panne sablière à partir du sol naturel.
- La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,00 m mesurés à l'égout ou à l'acrotère et à partir du sol naturel.

En plus de ces hauteurs, la hauteur des constructions doit respecter le règlement graphique (pièce PA10.2)

ARTICLE 6 - MATERIAUX ET TEINTES

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale. En complément des articles Ua11 et 1Aub11 du PLU :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles de bâti traditionnel.

Les parements tels que briques creuses et façades doivent être obligatoirement enduits avec une couleur conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne.

Les annexes à l'habitation doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, c'est-à-dire que les matériaux doivent être majoritairement de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade.

Les couvertures des habitations et des garages présenteront des pentes traditionnelles comprises entre 25 et 35% et seront recouvertes en tuiles de terre cuite « rondes ». La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont proscrites.

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.

ARTICLE 7 - 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.

Dans tous les cas, ces clôtures devront mesurer 1,60 m de hauteur totale.

- Les clôtures sont de 2 types différents
 - Clôtures sur la voie interne du lotissement : Cette clôture doit être composée d'un muret maçonné de 0,60 m de hauteur, surmontée d'une grille en mailles soudées, d'une hauteur de 1,00 m. La clôture peut être doublée d'une haie d'essences locales en mélange.
 - Clôtures entre les lots et avec les piétonniers : Ces clôtures devront être composées 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 seront impérativement de couleur gris anthracite de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement. Les clôtures et grilles de couleur (verte, blanche ou autre) sont proscrites.
- Les murets maçonnés seront obligatoirement enduits suivant la même référence de coloris choisie dans la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne. Référence « Enduits prêts à l'emploi »: T grège 3010-Y20R.
- Pour les lots 1 à 8, la haie indiquée sur le règlement graphique (pièce PA10.2) doit être réalisée conformément à l'article 7 du présent règlement.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

- L'article 1Aub12 du PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement, hors garages.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, un emplacement extérieur dimensionné pour 2 places de stationnement, en plus du garage éventuel.

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement extérieure 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.

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

ARTICLE 9 - 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.

La haie présentée sur le plan de composition (pièce PA4) et sur le règlement graphique (PA10.2) est à réaliser par les acquéreurs des lots au moment du permis de construire.