

Commune : SAINT CLAR DE RIVIERE
Département : Haute Garonne
Programme : Garden Party 2

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Objet du présent règlement :

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement, à Saint-Clar de Rivière. Ce lotissement se situe en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles qui y sont édictées complètent celles prévues pour la zone U2 du PLU en vigueur à la date de création du lotissement.

1. ARTICLE U2-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au PLU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières à l'exception des installations mentionnées à l'article 2 ;
- 2- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article 2 ;
- 3- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 4- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- 5- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- 6- l'ouverture et l'exploitation de carrière et les décharges ;
- 7- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

2. ARTICLE U2-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les lots 1 à 16 sont destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement par lot.

3. ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIES

De manière générale, les accès des lots doivent obligatoirement respecter les équipements communs de l'opération (éclairage, stationnements, espaces verts...). Les accès aux lots doivent respecter l'emplacement défini au plan de composition joint.

4. ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs de lots ne devront se brancher aux réseaux (adduction d'eau potable, assainissement (EU-EP), électricité, téléphone) qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par l'aménageur.

5. ARTICLE U2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conforme au PLU :

Non réglementé.

6. ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées dans l'emprise des limites constructibles définies sur le plan du lotissement annexé.

Tout ou partie de la façade principale de la construction devra respecter les alignements imposés au plan de composition du lotissement.

Des éléments de la façade principale et des façades secondaires pourront être en retrait de ces alignements.

La notion de façade sur rue doit être respectée : Les constructions des lots 1 à 3 et 8 à 16 doivent présenter une façade principale parallèle à la limite sur voie.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 1,5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

7. ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme au PLU :

Les constructions et installations peuvent être implantée sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de la hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative, est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres à la sablière à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 15 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 1,5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

8. ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme au PLU :

Néant.

9. ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL

Conforme au PLU.

10. ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au PLU :

La hauteur sera mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres maximum à l'égout (R+1).

11. ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U2-11.1 – Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.
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.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle ;
- soit teintés sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teinte assimilées à ces dernières.

Les maisons à ossature bois sont autorisées, mais les pignons doivent présenter un aspect de maçonnerie enduite. Les maisons en rondins de bois sont interdites.

Les volets et les menuiseries faisant parties intégrantes des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région.

Si des encadrements des baies sont réalisés, ils seront marqués, soit :

- sur une largeur de 0,18m par un enduit lissé d'un ton plus clair que l'enduit des façades (pas de blanc).
- en briques de parement d'une épaisseur minimale de 5cm avec retour en tableaux, teinte rouge nuancé. Les linteaux devront simuler un appareil traditionnel.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles en façades.

Les ouvrages en fer forgé ou en bois seront réalisés à l'aide d'éléments verticaux simples sans décor.

Tous les matériaux et les teintes seront choisis sur la palette du S.D.A.P consultable sur le site internet en tapant SDAP 31 dans le moteur de recherche.

11.2 – Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé. La tuile romane est proscrite.

Le faitage principal des constructions doit être parallèle à la voie pour les lots 1 à 3 et 8 à 16 (voir schéma annexe 1 plan d'hypothèse des plantations). Un faitage secondaire non parallèle à la voie pourra être réalisé.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale des toitures de l'unité foncière.

Les constructions annexes (garages, vérandas,...) doivent être en liaison avec le corps de bâtiment principal de sorte que l'harmonie de la composition volumétrique soit respectée.

Tous les matériaux et les teintes seront choisis sur la palette du S.D.A.P consultable sur le site internet en tapant SDAP 31 dans le moteur de recherche.

11.3 – Clôtures et portails

Prescriptions communes à tous les lots

11.3.1 – Les clôtures sur voies ne pourront pas excéder 1,60mètre de hauteur, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,40m maximum enduit sur les deux faces, surmonté par une claire voie à barreaudage vertical droit de 1,20m de hauteur suivant croquis exemple ci-joint (annexe 2).

Les coffrets de distribution d'énergie, les digicodes et les interphones devront être intégrés, par les acquéreurs des lots, aux clôtures dans un mur bahut surmonté d'un couronnement brique d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les portails et portillons d'accès devront être encadrés par un pilier surmonté d'un chaperon en terre cuite, d'une hauteur maximale de 1,60m.

Les parties en maçonnerie seront sobrement traitées et enduites uniquement dans la teinte beige (référence 2010-Y20R de la « palette des matériaux et des teintes - Midi Toulousain » soit T73 de chez Parex ou similaire).

11.3.2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 1,60mètres et seront constituées d'un grillage sans mur bahut doublé d'une haie.

11.3.3 – Les portails et les piliers doivent être d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

11.3.4 – Les portails, portillons, grillages et tous autres éléments de serrurerie doivent être d'une teinte en harmonie avec les couleurs des façades de la construction. Ils seront composés de grilles à barreaudage vertical avec ou sans panneau plein.

12. ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT

Conforme au PLU.

13. ARTICLE U2-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et engazonné).

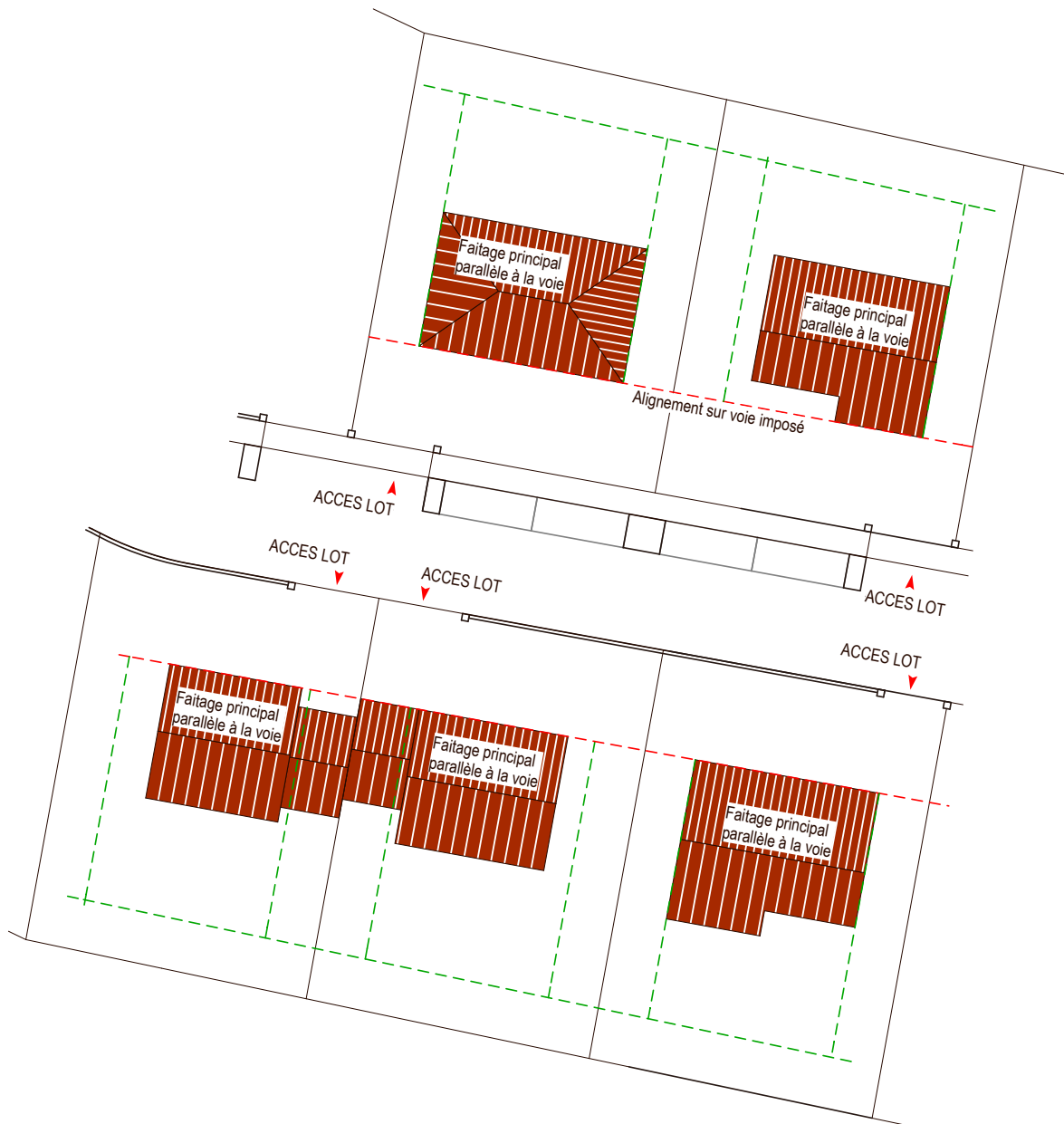
13.2 – Enrochements et talutages

Les enrochements peuvent être interdits s'ils présentent un danger potentiel, ou si ils dénaturent l'aspect général du lotissement.

14. ARTICLE U2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans Objet.

ANNEXE 1 : SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'ALIGNEMENT DES FAITAGES.



ANNEXE 2 : SCHEMA DE PRINCIPE POUR LA REALISATION DES CLOTURES SUR VOIES – PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUS LES LOTS.

