

OPERATION

COMMUNE DE SAINT CLAR DE RIVIERE

Lotissement « L'Atalaye » **10 lots**

MAITRISE D'OUVRAGE

EQUATION URBAINE
19 bis rue de Bourrassol
31300 TOULOUSE



MAITRISE D'ŒUVRE / INTERVENANTS

BUREAU D'ETUDES VRD

ATELIER INFRA
1, Rue Marie Curie,
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE
Tel 05 61 73 38 55
Email : contact@ainfra.fr



ARCHITECTE

CAROLINE THAU
8, rue Darquier
31000 TOULOUSE
Email : thua.urba@gmail.com



DATE	INDICE	MODIFICATIONS
12/04/19	A	

PA	PA 10
PHASE	
REGLEMENT DE LOTISSEMENT	

1. Dispositions générales – Objet du règlement

Objet du règlement

En application des textes en vigueur, et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT CLAR DE RIVIERE, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de composition et de voirie du projet de lotissement déposé. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé lotissement « L'Atalaye » situé sur la Commune de SAINT CLAR DE RIVIERE réalisé sur les parcelles cadastrées section C n°587 tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est réservé à du logement, sous forme de maisons individuelles.

Le secteur est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques. A ce titre, chaque projet de construction ou à terme d'extension et chaque intervention sur le bâti, en plus des éléments règlementaires du permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP) devra comprendre une notice descriptive précise des matériaux, finitions et teintes mises en œuvre ainsi qu'une description des aménagements paysagers et plantations envisagés.

Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de SAINT CLAR DE RIVIERE, à savoir le Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Le secteur est situé en zone U3 correspondant aux quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.

Note : le lotissement sera raccordé à l'assainissement collectif.

Division du terrain

Les espaces de lotissement sont indiqués au plan de composition. Les superficies définitives des lots et de la voirie seront calculées après implantation et bornage des lots. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

Désignation des lots

Chaque lot est destiné à recevoir un seul logement.

2. Règles de construction

ARTICLE 1 Occupation ou d'utilisation du sol interdites

Les occupations ou utilisations interdites sont celles du plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 Types d'occupation et d'utilisation du sol admis ou soumis à des conditions particulières

Sont autorisées, dans le respect du plan de composition, les constructions à usage d'habitations, leurs annexes, y compris les piscines, les murs de clôture. Ces constructions pourront comporter des locaux nécessaires à l'exercice de profession libérale compatibles avec l'habitation, intégrés au volume principal et n'apportant pas de nuisances particulières. La superficie de cette activité ne doit pas remettre en cause la destination première de la construction à savoir l'habitation.

Sont autorisés les récupérateurs d'eau nécessaires au recueil des eaux pluviales et à l'arrosage des jardins, ou entre d'autres contenants de combustibles à usage domestique à condition qu'ils soient non visibles de la voirie, dissimulés par des plantations ou claustras de manière à ne pas être visibles depuis les autres lots.

Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure.

Un seul logement par lot est autorisé pour tous les lots. Les abris de jardins sont limités à 12m².

ARTICLE 3 Accès et voirie

L'accès au lotissement se fera par la route du Lherm. Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne du lotissement. La position des accès est fixée pour chaque lot sur le plan de composition et voirie.

NB : l'accès fixé sur le plan d'utilisation des lots est l'accès préférentiel. Il peut éventuellement être déplacé dans la mesure où il n'oblige pas à modifier les structures prévues au programme des travaux. L'accès pourra être indépendant du parking privatif. Tout déplacement d'accès devra recevoir l'accord du lotisseur.

Le tracé de la voirie devra permettre une circulation aisée sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, certaines parties de la voirie ayant été profilées de façon à privilégier un usage mixte de la voirie (piéton -véhicules).

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

Chaque construction devra obligatoirement être raccordée en souterrain aux branchements mis en place par le lotisseur en bordure de chaque lot, à savoir :

Eau potable : Chaque lot devra être raccordé au réseau existant ou mis en place dans le lotissement. Certains lots pourront être grevés de servitude de passage de canalisations.

Eaux usées : Chaque lot devra être raccordé au réseau existant s'il existe dans le lotissement, sinon le dispositif devra être conforme à la carte d'aptitude des sols. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé. Certains lots pourront être grevés de servitude de passage de canalisations.

Eaux pluviales de chaque construction : il est obligatoire de retenir les eaux pluviales sur le terrain privé au moyen de réservoirs ou équivalent. Un débit de fuite de 1.4 litre par seconde par lot sera autorisé vers le ou les ouvrages communs. Tout rejet d'eaux pluviales dans le collecteur d'eaux usées, ainsi que dans la rue, est rigoureusement interdit.

Toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de raccordement aux réseaux satisfaire à toutes les obligations légales vis à vis des gestionnaires de ces réseaux.

Ordures ménagères : elles seront traitées individuellement par chaque lot.

ARTICLE 5 Implantation et abords de la construction

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir.

Les sols devront être remis en état après travaux en les profilant de la manière la plus naturelle en limitant l'effet artificiel de « butte ».

Les constructions seront de préférence basées sur un volume simple type plan rectangulaire couvert d'un toit à deux ou quatre pentes pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir. Les piscines devront être implantées à 1.5 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir.

ARTICLE 8 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 09 Hauteur des bâtiments

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues). Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres pour les constructions principales. La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. En cas de construction en limite séparative, la hauteur à l'égout du toit sera limitée à 3.5m en limite séparative.

ARTICLE 10 Aspect extérieur des constructions

Le toit sera en tuiles courbe type terre cuite ton rouge, l'utilisation de la tuile teintée en noir est proscrit.

Les matériaux utilisés pour les murs seront la brique apparente ou l'enduit (chaux naturelle, soit teinté sablés, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teinte assimilés à ces dernières).

Les menuiseries extérieures seront en bois ou en alu.

Les coffres de volets roulants sont autorisés mais ne doivent pas être visibles extérieurement.

Les clôtures sur voies auront un mur bahut de 0.6m. Un seul muret technique côté voie publique interne est autorisé conformément au plan de composition.

Les murs de clôtures à l'alignement de la voie publique et de la voie interne du lotissement doivent être constitués de : Murs bahuts de hauteur imposée à 0.60 mètre, enduits, finition grattée fin surmontés de grille ajourée ou pleine de hauteur imposée de 1.00 mètre.

Exception : une hauteur de 1.60 peut être autorisée conformément au règlement du PLU si cela est nécessaire techniquement (mur de soutènement...).

Les clôtures en périphérie privée du lotissement et entre lots du lotissement :

Seules les clôtures en treillis soudés sont autorisées pour une hauteur maximale de 1.80 mètre. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences multiples locales.

Exception : si pour des raisons techniques, liées à la topographie du terrain, un mur de soutènement doit être réalisé, il devra s'intégrer au mieux à son environnement en évitant les enrochements peu esthétiques.

Les portails et portillons doivent rester sobres et être constitués d'un seul matériau.

ARTICLE 11 Stationnement des véhicules

Le besoin en stationnements doit être conforme au PLU et les besoins correspondants à chaque construction doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

ARTICLE 12 Espaces libres- plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées et/ou remplacer par des plantations équivalentes.

Les propriétaires des lots 6/7/8/9 devront conservés les zones boisées existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Toute aire de stationnement public sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les récupérateurs d'eau ou autre contenant de combustibles à usage domestique seront de préférence enterrés mais s'ils ne peuvent pas être enterrés, ils ne devront pas être visibles des voies, cheminements et espaces libres et doivent être entourés d'une haie formant écran ou d'un claustrat.

Les clôtures seront impérativement doublées par une haie mixte (persistants et feuillus d'espèces locales).