

Commune de VILLENouvelle
Lotissement à usage d'habitations
« SOULEILLA »

REALISATION DE 58 LOTS CONSTRUCTIBLES

SITUATION DU TERRAIN :

Lieu-dit « Darré Les Berges »

Commune de VILLENouvelle - 31290

UNITE FONCIERE :

Parcelles section 000 A n° 254, 297 et 304 à 313

Surface du terrain : 45 692 m²

PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage :

DF PROMOTION

M. JEAN PIERRE DENIS

2 CHEMIN DU DOUYSSAT

31560 NAILLOUX

Maître d'œuvre :

ATELIER REC ARCHITECTURE

13 BIS RUE DES BRIQUETIERS

31700 BLAGNAC

Tel : 05 34 36 12 88

ARTICLE A - DISPOSITIONS GENERALES

• OBJET DU REGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à VILLENouvelle, et composé de 58 lots à bâtir.
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 précises les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone 1AU « Darré les Berges », définies au PLU de la commune de VILLENouvelle.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

• ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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 industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Les constructions provisoires ou de caractère précaire sont interdites.

• ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour favoriser la commercialisation des lots, des logements d'exposition ou témoins pourront être édifiés.

L'exercice d'une profession à caractère libéral compatible avec de l'habitat (cabinet d'assurance, médical, assistante maternelle, etc...) pourra être autorisé si les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines et que le stationnement correspondant aux besoins est assuré sur la parcelle.

• ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès au lotissement se fera à partir de la voie créée depuis la RD 813, conformément au Plan de Composition.

Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit. Il devra être aménagé en prenant soin de respecter l'emplacement prévu à cet effet indiqué sur le Plan de Composition et la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par l'aménageur.

Lots 24 à 58 : les accès aux lots sont donnés à titre indicatif et peuvent être modifiés avec l'accord du lotisseur sans modificatif de l'arrêté de lotir.

• ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

. Mesures compensatoires de rétention des eaux pluviales pour les lots à bâtir n° 24, 25, et 33 à 58 :

Pour les lots à bâtir n° 24, 25, et 33 à 58, si le projet de construction ne dépasse pas 150 m² de surface imperméabilisée (construction, terrasses, voies d'accès), il ne sera pas nécessaire de mettre en place un volume de rétention compensatoire.

Si le projet de construction imperméabilise plus de 150 m², l'acquéreur du lot à bâtir devra à sa charge mettre en place des mesures de rétention supplémentaires à hauteur de 0,04 m³ de rétention par m² de surface supplémentaire imperméabilisée au-delà de 150 m².

N° lot à bâtir	Surface maximale imperméabilisée sans mesures de rétention compensatoires complémentaires	Mesures de rétention compensatoires au-delà de 150 m ² de surface imperméabilisée
24	150 m ²	0.04 m ³ par m ² de surface imperméabilisée supplémentaire au-delà de 150 m ²
25	150 m ²	0.04 m ³ par m ² de surface imperméabilisée supplémentaire au-delà de 150 m ²
33 à 58	150 m ²	0.04 m ³ par m ² de surface imperméabilisée supplémentaire au-delà de 150 m ²

- **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

- **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter le PLU, les zones constructibles et les alignements figurant au plan de composition.

- **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront respecter l'article 1AU7 du PLU et se conformer aux règles propres à chaque secteur (secteur 1, secteur 2 à 6) tel qu'indiqué au plan de composition du lotissement.

- **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

- **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

- **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les mouvements de terrains (déblais et remblais) seront limités à 0.50m.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6,50 m mesurés sous panne sablière et à partir du sol naturel.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,00 m mesurés sous panne sablière et à partir du sol naturel.

Les lots 1 à 9 recevront exclusivement des constructions à R+1 le long de l'alignement imposé.

- **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR** (voir notice architecturale et paysagère en annexe)

Le plan de composition fixe une zone d'implantation des constructions à usage d'habitations pour chaque lot et impose un sens de direction du faitage de la façade principale de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

Le terrain ayant une pente moyenne d'environ 4% dans le sens Sud-Ouest / Nord-Est, les habitations et leurs accès seront implantées au plus près du terrain naturel, en limitant les remblais et les déblais sur le terrain.

Les annexes seront implantées en cohérence avec l'habitation principale et respecteront le même sens de direction du faitage.

De manière générale, il sera autorisé sur chaque lot :

- un bâtiment à usage principal d'habitation,
- une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit traitée avec le même soin que le bâtiment principal,
- la construction d'un abri de jardin n'excédant pas 20 m² dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur,
- la réalisation d'une piscine.

L'emprise d'opération se situant dans le périmètre de protection, classé Monument historique, tout projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

A ce titre, le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

Le cahier des charges du lotissement définit parmi les objectifs généraux de l'aménagement la volonté de densifier et structurer l'ossature urbaine, en continuité du tissu urbain existant, et de préserver le style architectural local.

- ARCHITECTURE ET TYPOLOGIE :

L'écriture architecturale doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage bâti du village et des villages de la région toulousaine.

Cet objectif sera atteint par :

- le respect des couleurs d'enduits de façades, des teintes de tuiles et de menuiseries. (Cf. notice architecturale)
- l'emploi et/ou l'interprétation du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propres à la région toulousaine : emploi de briques, volumes compacts, fenêtres rectangulaires d'orientation verticale, encadrements de fenêtres, toitures en pente, éléments décoratifs, ferronnerie.

L'emploi de matériaux issus de fabrication artisanale et locale est à favoriser. (Cf. notice architecturale)

Pour les lots 1 à 9, le recours en façade principale à la terre cuite sous forme de briques de parement épaisses (5cm minimum) est obligatoire.

L'interprétation du vocabulaire architectural local n'est pas contraire à un langage architectural contemporain.

Suivant le type d'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les dispositifs techniques, les équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

- TOITURES :

Les volumes des habitations seront simples avec toiture à deux pentes.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite (Cf. notice architecturale).

- ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT :

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

- CLOTURES :

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PLU.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; toutefois, si elles existent, les plans et élévations de celles-ci devront être fournis dans le dossier de Demande de Permis de Construire.

- Clôtures sur voies intérieures du lotissement

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0.60 m de haut couronné d'une brique en terre cuite et surmonté éventuellement soit d'un grillage rigide soit d'un ensemble en ferronnerie de teinte sombre, le tout n'excédant pas 1.50 m de haut. Cette clôture doit être doublée d'une végétation type haie vive ou haie champêtre ou rideaux d'arbustes d'essences locales,

L'enduit sera réalisé par l'acquéreur, de teinte gris-beige, la teinte sera unique pour l'ensemble des parcelles (cf. notice architecturale et paysagère).

Pour les lots 1 à 9, situés en secteur 1 de l'OAP, les clôtures seront réalisées à l'alignement des constructions.

- Clôtures sur limites séparatives et fonds de lots

Elle ne devra pas excéder 2.00 m de haut et sera constituée soit :

- de grilles ou de grillage de teinte sombre
- d'une haie végétale d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage

Des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m sur une longueur de 4,00 m seront autorisées au-delà de la façade arrière de la construction en protection d'une terrasse ou autre. Elles pourront être constituées de claustras, mur bahut d'une hauteur de 0.60 m surmonté d'un grillage et dans ce dernier cas, ces murs seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction.

- Portails et portillons d'accès

Ils seront métalliques ou en bois soit à barreaux droits verticaux, soit tollés entièrement ou partiellement et peints avec la même teinte sombre que les clôtures et seront d'une hauteur maximum de 1,50 m.

- **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement. Dans le cas où l'aire de stationnement est non couverte, l'acquéreur privilégiera un revêtement de sol perméable de type evergreen ou grave compactée de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement.

Le lotissement comporte 31 places de stationnement extérieures.

- **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre, à la haie taillée.

Les essences les composant seront choisies en cohérence avec la Charte Architecturale et paysagère du Lauragais et selon la palette proposée en annexe.

Le terrain présentant une pente d'environ 8% du nord-est vers le sud-est, les parcelles présenteront en certains endroits des talus pour rattraper les niveaux de voirie.

Dans un souci d'unité générale, ces talus seront traités, si la pente l'impose, avec un feutre biodégradable de couleur noire ou marron (pas de coloris vert) et de plantes couvre-sols, arbustes, ... Les enrochements et les murs de soutènement sont proscrits.

- **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.