

Commune de VIEILLEVIGNE

REALISATION DE 21 LOTS CONSTRUCTIBLES

SITUATION DU TERRAIN

Lieu-dit « Léguille »
Commune de VIEILLEVIGNE - 31290

UNITE FONCIERE

Parcelles section 000 ZE n° 79, 80 et 116p
Surface du terrain : 19 587 m²

PA10 - REGLEMENT

Maître d'ouvrage :

PRIMADI FONCIER
M. JEAN-MARIE BISARO
7 ROUTE DE LAUZERVILLE
31650 SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

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 aménagement sis à VIEILLEVIGNE, et composé de 21 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 de l'aménagement.
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 1AUd et l'OAP de « Léguille », définies au PLU de la commune de VIEILLEVIGNE.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES

• 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 à l'aménagement se fera à partir de la voie partagée créée depuis la Route de Roumingou, conformément au Plan de Composition. 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.

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 projet.

▪ **MESURES COMPENSATOIRES DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES POUR L'ENSEMBLE DES LOTS**

Une gestion autonome des eaux pluviales sera imposée à chaque acquéreur.

Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès, ...) devront être collectées et dirigées dans un ouvrage de rétention sur la parcelle à la charge de l'acquéreur.

Tant que la surface imperméabilisée du lot ne dépasse pas 150 m², le volume utile de rétention par lot sera assuré par la mise en place par le pétitionnaire du permis de construire, d'un système de rétention d'un volume utile de 4m³ avec dispositif de régulation fixé à 0.5 litres/seconde et surverse vers le réseau pluvial de l'ensemble du projet.

Si le projet de construction imperméabilise plus de 150 m² (construction, terrasses, voies d'accès), l'acquéreur devra à sa charge mettre en place des mesures de rétention complémentaires afin de ne pas dépasser le débit de fuite du lot fixé à 0,5 litres/seconde, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans.

Concrètement, il conviendra de mettre en place 0,040 m³ de rétention par m² de surface supplémentaire imperméabilisée au-delà de 150 m².

▪ **NIVEAU MINIMUM DES PLANCHERS**

Un niveau minimum de plancher assurant le raccordement gravitaire des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales sera imposé sur les lots à bâtir (n°11 à 17) et défini dans le tableau ci-joint :

TABLEAU DES NIVEAUX MINIMUM DE PLANCHER

N° lot	Niveau minimum des plancher
11	180.80 NGF
12	181.00 NGF
13	181.15 NGF
14	181.50 NGF
15	181.85 NGF
16	182.50 NGF
17	182.65 NGF

• **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 AUB du PLU et se conformer aux règles propres au secteur 1AUd.

Les piscines (bassin) pourront être implantés en dehors de la limite d'emprise constructible, tout en respectant une distance minimale de 3m des limites séparatives.

- **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**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder rez-de-chaussée + 1 étage + combles à partir du sol naturel.

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

Le terrain ayant une pente moyenne d'environ 4% dans le sens Nord-Ouest / Sud-Ouest, 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 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 du Midi-toulousain.

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)

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 et peu visibles depuis le Château de Vieilleville (Recommandation de l'architecte des bâtiments de France).

▪ 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 et les tuiles à rabats sont interdites (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.

Elles devront être peu ou pas visible depuis le Château de Vieilleville (Recommandation de l'architectes des bâtiments de France).

▪ CLOTURES :

Les clôtures seront doublée d'une végétation type haie vive ou haie champêtre ou rideaux d'arbustes d'essences locales. Les clôtures pleines sont proscrites.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales, dont un minimum de 80% des plants doivent figurer sur la liste des essences présentée à l'article 7 des dispositions générales du PLU.

Les clôtures devront respecter les prescriptions du PLU.

Les plans et élévations de celles-ci devront être fournis dans le dossier de Demande de Permis de Construire.

➤ Clôtures sur voies intérieures de l'aménagement

Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60m et seront doublées d'une végétation type haie vive ou haie champêtre ou rideaux d'arbustes d'essences locales.

➤ Clôtures en limites séparatives

Elle ne devra pas excéder 1,60m de haut et sera constituée d'une haie végétale d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage.

➤ Clôtures en limite séparative postérieur et/ou en limite avec la zone agricole et naturelle (A ou N)

Elle sera constituée d'une haie bocagère de plantations d'essences locales variées, pouvant être doublée d'un grillage.

➤ Portails et portillons d'accès

Ils respecteront la palette des teintes du Midi-Toulousain.

- **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du projet, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, un minimum de 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 projet.

Le projet comporte 11 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.

Les enrochements et les murs de soutènement sont proscrits.

Une surface d'au moins 30 % de chaque lot doit être en pleine terre.

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

Sans objet.

- **PIÈCES A FOURNIR LORS DU DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE, À LA DEMANDE DE L'ABF**

- Un plan de masse de la construction sur le lot intégré dans le plan de composition PAM4.1 où sont localisées les courbes altimétriques.

- Un plan de masse de la construction sur le lot avec tous les aménagements extérieurs et plantations détaillés.

- Deux coupes intégrées dans des profils établis sur le lot de limite à limite