

PA10

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PRESERVILLE
LOTISSEMENT LE CHATEAU VERT
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRINCIPE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Si un nouveau règlement Communal venait à être mis en place, ce dernier s'appliquerait obligatoirement sur le lotissement.

- PLU de la commune de PRESERVILLE 31570 approuvé le 11 Juillet 2013.

Rappel de l'article **L442-9** du code de l'urbanisme.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

I – DESTINATION DES LOTS

Les lots n°s 1 à 33 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

L'exercice de professions libérales est toléré à l'intérieur de l'habitation. Le stationnement de la clientèle sera assuré à l'intérieur du lot concerné ; ceci en complément des places prévues dans le dossier permis d'aménager.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions nouvelles devront respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou toutes autres réglementations qui viendraient à s'y substituer.

Les règles d'implantation s'appliquent lot par lot.

Spécificités Lots 11 à 33 :

- La façade du bâtiment principal côté accès devra être implantée entre 3 et 7 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique existante au droit du lot concerné. Cette règle ne s'applique pas pour les garages :
- Le garage pourra être intégré au bâtiment principal. S'il est extérieur à ce dernier (comprendre volume distingué par rapport au volume du bâti principal), sa façade principale côté rue devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres et 6 mètres maximum par rapport à la façade principale du bâtiment.

Spécificités Lots 8 à 33 :

- L'implantation du bâtiment principal de la maison (hors annexes) ne pourra empiéter sur le fond du jardin, dans la limite constructible établie à 7 m de l'angle du terrain défini aux PA4-PA9 (hormis le cas du lot N°22 qui pourra être abaissée à 5 m).

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles devront respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou toutes autres réglementations qui viendraient à s'y substituer.
Les règles d'implantations s'appliquent lot par lot.

Spécificités Lots 11 à 33 :

- Le bâtiment principal (habitation) sera obligatoirement implanté sur au moins une des deux limites séparatives latérales (hors lots 21 et 22). La limite séparative sur laquelle la maison doit s'implanter est matérialisée sur le plan de composition.

IV – ACCES DES LOTS

L'emplacement de l'accès de tous véhicules est imposé conformément au plan de composition PA4 joint au dossier.

Il est imposé aux acquéreurs, en parcelle privative, de constituer au droit des accès édictés dans le plan de composition et à leurs frais exclusifs un parvis privé de 3 x 5 m minimum (stationnement de midi privatif).

V – ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

1/ Règles générales :

La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est recommandée pour atteindre cet objectif. Les terrassements seront réduits au strict nécessaire, notamment pour la création de l'accès et éventuellement exhaussements d'un sous-sol. Les sous-sols sont autorisés. Toutefois, des solutions techniques adaptées doivent être mises en œuvre de manière à éviter l'inondation des sous-sols en cas de très fortes précipitations. La construction de tout ou partie d'un bâtiment en dessous de l'altimétrie de la chaussée du lotissement constitue un risque majeur d'inondation du sous-sol.

2/ Remblais : Aucun remblai des lots ne sera autorisé (cf PLU).

L'évacuation de terres excédentaires issues du terrassement lié à la construction est obligatoire.

VI – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

1/ Règles générales :

Les sous-sols sont autorisés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire aux réseaux eaux usées de ses canalisations pour tous les niveaux de la construction. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

Les constructions devront respecter les règles émises par le règlement du PLU ou toutes autres réglementations qui viendraient à s'appliquer.

D'autre part, les constructions d'annexes (piscine, véranda, cabanon, abri jardin, local technique...) à l'habitation principale doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable, à défaut d'être intégré dans le Permis de construire initial.

Les cabanons en tôle sont interdits. Il leur sera préféré le bois. Les eaux pluviales issues des toitures de ces constructions devront obligatoirement être canalisées vers les puisards mis en place en partie basse de la parcelle.

La palette des matériaux réalisée par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, et la palette des teintes annexées au présent règlement, seront à respecter par les acquéreurs (couleurs des enduits et des menuiseries extérieures)

2/ Organisation du bâti :

Le PLU précise les règles d'implantation des futures constructions, ainsi que la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère recherchée.

Les prescriptions suivantes ont pour objectif de valoriser une organisation d'ensemble et d'optimiser l'occupation des lots.

Spécificités pour les Lots 11 à 33 :

- La façade du bâtiment principal côté accès devra être implantée entre 3 et 7 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique existante au droit du lot concerné. Cette règle ne s'applique pas pour les garages
- La construction du bâti principal doit se faire (hors lots 13, 21 et 22) à minima sur une des deux limites séparative : une mitoyenneté bâtie est donc imposée pour les maisons.
- La construction en mitoyenneté peut être également recherchée sur la seconde limite séparative, mais n'est pas imposée. En cas de retrait par rapport à la seconde limite, se conformer au PLU.
- Les constructions devront prévoir au droit de leur accès un parvis privé de minimum 3x5 mètres compté à partir de la limite d'emprise de la voie du lotissement. L'esprit du lotissement vise à ce que ces parvis soient ouverts sur l'espace public, et mutualisés avec celui du voisin.
- En prolongement de ce parvis privé, et avec un recul minimal de 2 mètres et 6 mètres maximum par rapport à la façade principale du bâtiment, il pourra être bâti un garage ou un abri voiture s'adossant sur la seconde limite parcellaire en mitoyenneté. L'attention des acquéreurs et des architectes est attirée sur le fait qu'il puisse être judicieux de conserver un accès libre à l'espace jardin en partie arrière (construction de piscine, accès technique...).

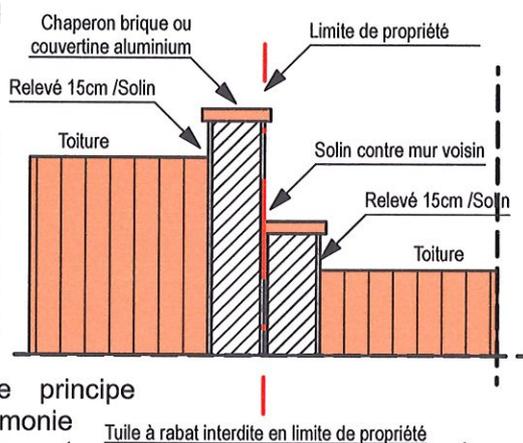
3/ Toitures :

Le PLU octroie une certaine liberté dans la définition des toitures.

Cela dit, les lots 1 à 33 devront prendre en compte ces préconisations :

- En cas de toiture-terrasse, cette dernière devra être végétalisée (végétalisation à adapter au climat local).

- En cas de toiture en pente(s) concernant les lots 11 à 20 et 22 à 33 (assujettis à une mitoyenneté imposée), en termes de construction en limite de propriété / mitoyenneté, les toitures ne pourront pas dépasser (tuile à rabat compris) la limite parcellaire. Pour se faire, et ainsi garantir une urbanisation de qualité de par une mitoyenneté maîtrisée dans le temps, les murs pignons situés en limite de propriété seront traités en relevés d'acrotère (avec chaperon en brique foraine ou couverture aluminium) et les toitures en tuile seront amenées contre ces murs, à l'image des constructions d'antan dans le Lauragais. Ce principe constructif permettra de constituer une harmonie d'ensemble bien que les formes bâties restent libres, et participer à l'identité du lotissement. Voir schéma de principe ci-contre :



- Pour les lots 11 à 33, le sens de faitage principal des constructions, décrit sur le plan de composition, est à respecter. Aucune sablière (issue d'un pan de toit perpendiculaire à la limite) ne sera acceptée en limite latérale.
- Les éventuels panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires placés en toiture devront faire l'objet d'une intégration méticuleuse au bâti, et ne seront pas autorisés le cas échéant.
- Les pompes à chaleur, climatisations et paraboles doivent être implantés de manière à ne pas être vue depuis la voie publique.
- La hauteur maximale des annexes de type garage et car-park est donnée à 2m50 à la sablière ou à 3m à l'acrotère (haut de l'acrotère).

VII – REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

Conformément au PLU : **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

1 : Les clôtures des lots 1 à 5 en limite avec la zone A du Plan de zonage du PLU, soit coté Nord, devront impérativement respecter les règles suivantes :

- Aucun mur plein ne devra être réalisé pour cette clôture.
- Si clôture il y a, elles seront constituées par un grillage simple torsadé dont la hauteur devra être conforme au règlement du PLU. Elles devront être doublées par une haie arbustive / vive composée d'essences locales. Ce grillage pourra reposer sur un bloc en partie basse (20cm de haut max).

2 : Les clôtures des lots 8 à 21 côté RD54 (route de Lauzerville) et côté RD31 (route de Lanta) devront impérativement respecter les règles suivantes :

- Aucun mur plein ne devra être réalisé pour cette clôture.
- Si clôture il y a, elles seront constituées par un grillage simple torsadé dont la hauteur devra être conforme au règlement du PLU. Elles devront être doublées par une haie arbustive / vive composée d'essences locales. Ce grillage pourra reposer sur un bloc en partie basse (20cm de haut max).

3/ Clôtures sur voies et le long des places de stationnement :

Celles-ci, si elles existent (non imposées) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

Afin de préserver une harmonie d'ensemble et une meilleure intégration urbaine, les clôtures seront constituées :

- soit par une haie vive / arbustive
- soit par un bloc en partie basse (20cm de haut) surmonté par un grillage, doublé d'une haie arbustive. Hauteur totale de la clôture : 1,50 mètres (haie incluse).
- soit par un mur plein enduit de 0,60 mètre maximum et pourront être surmontées par un grillage ou par un dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 mètres.

Les enduits employés pour les clôtures devront se conformer au nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexé au présent règlement.

La hauteur de ces clôtures est comptée à partir du terrain naturel existant avant les travaux de construction, du trottoir ou de la chaussée située au droit de la parcelle.

VIII - PISCINES

Ces dernières, si elles existent, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable, ou bien être intégrées dans le Permis de Construire initial.

IX – SURFACE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE

La surface de plancher maximale sur chaque lot est fixée dans le tableau des surfaces du dossier du permis d'aménager.

X – ORDURES MENAGERES

Un local poubelles des ordures ménagères ainsi que du tri sélectif sera situé au droit de l'espace vert N°2 (EV2).

XI – STOCKAGE DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur des lots 1 à 33 devra procéder à ses frais exclusifs à la réalisation d'un ou plusieurs puisard(s) permettant d'infiltrer et de retenir les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot.

Ces ouvrages seront réalisés en conformité avec les règles de l'art.

Les surfaces imperméabilisées sont constituées de la somme :

- Des surfaces de toitures (maison, garage, appentis),
- Des surfaces de voiries (accès garage, cheminements divers)
- Des surfaces de terrasses extérieures, dès lors qu'elles sont constituées d'un matériau imperméable (béton, dallage, pavés autobloquants), par opposition à des matériaux perméables (gravier, dalles bois posées sur fond sableux).

Ce ou ces puisards devront pouvoir servir de rétention à une quantité d'eau minimum de 60 litres/m² imperméabilisé. Leur nombre sera fonction de cette surface et au choix de l'acquéreur.

Le volume de rétention (volume vide interne à chaque puisard) ainsi que le dimensionnement des ouvrages devront être calculés en fonction des surfaces étanchées (toitures, voiries, terrasses, etc) et sera au minimum de 10 m³ constitués à la construction de l'habitation principale.

Ce volume de 10 m³ correspond à la rétention d'un événement pluvieux de période de retour vicennale, avec le niveau d'infiltration très faible identifié en moyenne sur l'ensemble du terrain loti et pour une surface imperméabilisée globale de 150 m² (toitures maison et garage 105 m², voiries 25 m², terrasses 20 m²).

La règle ci-dessus s'applique dès le premier mètre carré de surface rendue imperméable ainsi qu'aux annexes construites en même temps que la construction principale ou ultérieurement.

Il est interdit de relier ces puisards au système de noues ou aux canalisations d'eaux pluviales réalisées sous la voirie. Dans les conditions normales, toutes les eaux pluviales de la parcelle doivent être rétablies dans le puisard et trouver à s'infiltrer progressivement dans les couches profondes du sol.

Chaque acquéreur devra définir les caractéristiques de dimension du ou des puisards en fonction de la topographie de chacun des lots et en prenant en compte les contraintes suivantes :

Les puisards devront être placés en partie basse du terrain - dans le cas d'une pluie trop intense, le débordement ne doit pas se faire du côté de la maison bâtie.

Du fait de la sensibilité des sols aux phénomènes de retrait-gonflement, un écartement en 4,5 m minimum doit être respecté entre les massifs de fondations et le bord le plus proche de chaque puisard.

Les puisards d'infiltration devront garder une distance de 1 mètre minimum entre le toit de la nappe et le fond du puisard. La nappe a été identifiée à 5,5 m par la maîtrise d'œuvre du lotissement.

Par ailleurs :

Toutes les eaux pluviales étant destinées à être infiltrées dans le sol, il est important que leur qualité soit bonne et qu'elles ne dégradent pas la qualité des eaux souterraines.

Avec cet objectif, l'utilisation sur les parcelles de produits polluants susceptibles d'être lessivés par les eaux pluviales ou de contaminer d'une quelconque façon les eaux rétablies vers le ou les puisards d'infiltration est interdite.

Les ouvrages réalisés doivent être surveillés et entretenus à la charge des propriétaires. Les puisards qui par exemple restent pleins en période sèche sont dysfonctionnels. Les dysfonctionnements doivent être diagnostiqués et corrigés à la charge et à l'initiative des propriétaires des différents lots.

En cas de dysfonctionnement dû au non-respect de l'une ou l'autre des contraintes, énoncées plus haut, seule la responsabilité de l'acquéreur demeure.

Les dimensions et l'emplacement exacts de ces puisards devront être annexés à la demande de permis de construire.

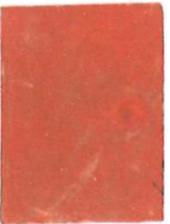
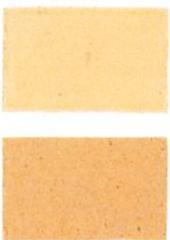
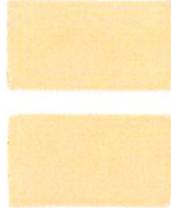
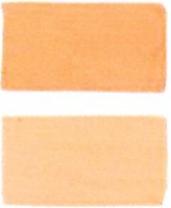
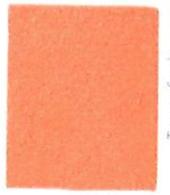
XII – MIXITE SOCIALE

Afin de respecter l'esprit du PLU, ont été prévus 63 % des logements (21 sur 33) en catégorie de logements définie dans le respect des objectifs de mixité sociale par la commune.

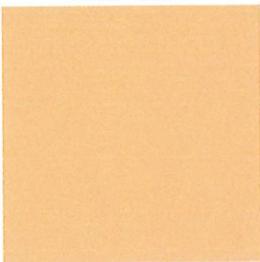
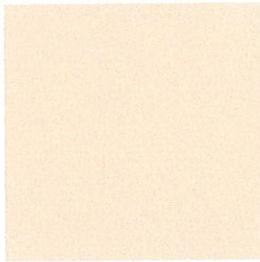
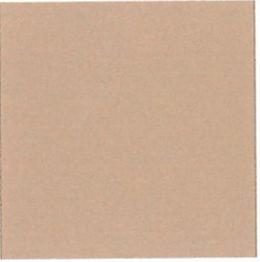
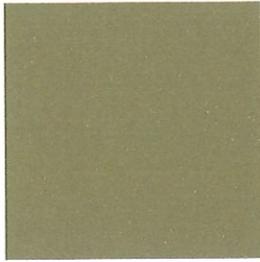
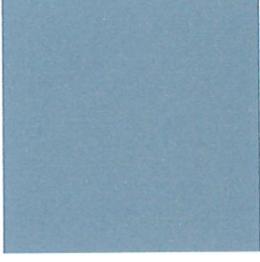
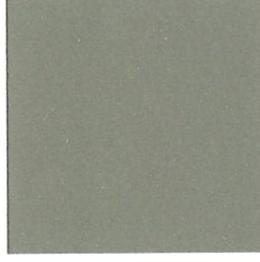
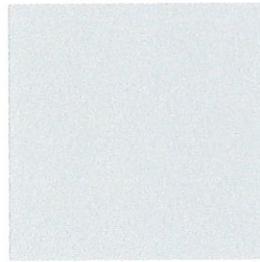
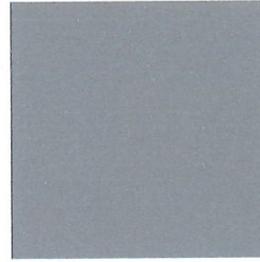
Pour ce faire, le projet intègre des superficies de terrains différentes, qui permettent de générer une diversité dans la formes d'habitat (construction libre).

Il n'y a pas dans ce projet d'aménagement de programme de construction.

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 tuile centre  tuile ocre rouge  tuile rouge  tuile rouge vieillie	 brique moulée palette  brique moulée rose  brique moulée orange  brique moulée rouge  grès de Furne	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  finition lisse sable roux 1  finition lisse sable roux 2  finition lisse sable jaune  finition lisse sables rose et jaune  finition lisse sables gris et jaune </div> <div style="width: 45%;">  ocre clair  ocre roux  ocre jaune  ocre orange  ocre rouge </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  T beige clair 207 WEBER 1005-1208 030 PAREX  T beige 212 WEBER 2010-1208 173 PAREX  T jaune 101 WEBER 1030-1138 183 PAREX  T ocre orange 312 WEBER 1030-1138 013 PAREX  T ocre rouge 106 WEBER 2010-1608 185 PAREX </div> <div style="width: 45%;">  T gris 015 WEBER 1010-1208 103 PAREX  T terre 010 WEBER 2020-1258 1134 PAREX  T palette 307 WEBER 2030-1108 044 PAREX  T ocre rose 304 WEBER 2530-1108 010 PAREX  T ocre rouge foncé 303 WEBER 4030-1508 143 PAREX </div> </div>	

ANNEXE 2 : PALETTE DES TEINTES (menuiseries extérieures, descentes EP, gouttières, Boîtes à Eaux, couvertines, serrurerie, clotures...)

RAL 1001 	RAL 1013 	RAL 1019 	RAL 5003 
RAL 6013 	RAL 6020 	RAL 6021 	RAL 7000 
RAL 7003 	RAL 7006 	RAL 7016 	RAL 7022 
RAL 7035 	RAL 7037 	RAL 7039 	RAL 8027 
BLANC			

IMPORTANT : aucun autre RAL ne sera accepté par l'Urbanisme et en cas de RAL autre que ceux ci-dessus décrits, la conformité de la construction sera refusée.