

APPROBATION

9.8

REGLEMENT DE LOTISSEMENT





SNC FONCIER CONSEIL
76 Allées Jean Jaurès - BAL 102
31 000 TOULOUSE
Téléphone : 05 62 73 51 80

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE POMPERTUZAT

LES JARDINS DE LUCIE

61 lots maximum

PA 10

REGLEMENT DE
LOTISSEMENT

A	29.02.2012	Demande de Permis d'Aménager
B	26.06.2012	Dépôt de pièces complémentaires
C	15.10.2012	Mise à jour Article 2 – 2°

SETEG INGENIERIE

Bureau d'études VRD

Impasse du Pont - BP30029 Launaguet

31141 SAINT ALBAN CEDEX

bet.vrd@seteg.com

Tel : 05.34.27.62.20

Fax : 05.34.27.62.21

bet.vrd@seteg.com

Vu pour être annexé
à l'arrêté Municipal en date du

29 NOV. 2012



my
archi-
tectes

SOUVIRON
LACOMBE
PESSANT

5, rue de la Charité
31000 Toulouse
T 05 61 99 18 15
F 05 61 99 73 10

agence@myarchitectes.com
www.myarchitectes.com

**Lotissement « Les Jardins de Lucie »
Commune de POMPERTUZAT**

Objet du présent règlement :

Le règlement de lotissement définit les règles d'urbanisme complémentaires à celle prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date d'autorisation du lotissement « Les Jardins de Lucie » à POMPERTUZAT (31) Elles s'imposent à toute construction à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Le lotissement se situe en zone 1NAc du Plan d'Occupation des Sols de la commune (5^{ème} modification approuvée le 5 septembre 2011).

Le présent règlement et ses annexes doivent être rappelés dans tous les actes d'attribution de lots, portant sur des parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

Objectifs du présent règlement

Le règlement a pour objectif d'assurer le respect des orientations retenues dans le cadre de la conception du quartier et d'inscrire le futur lotissement en continuité du tissu bâti existant.

Ce règlement et ses annexes visent plus particulièrement à :

- structurer les formes urbaine et architecturale, pour qu'elles soient adaptées aux contraintes fortes du site, favorisant leur intégration dans le paysage,
- proposer des aménagements de qualité pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Architecte coordinateur des permis de construire:

Le lotisseur missionne un architecte coordinateur auquel le premier acquéreur d'un lot doit soumettre son avant-projet de construction préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire sur le lot réservé.

La mission confiée à l'architecte coordinateur consiste d'une part, à assurer la meilleure intégration des projets dans le site dans le respect des principes d'aménagement du quartier, et d'autre part, de veiller à la compatibilité des projets de construction des acquéreurs des lots du lotissement avec les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage du présent règlement de lotissement, annexes comprises.

La mission de l'architecte coordinateur est strictement limitée à une mission de conseil. Elle se conclue pour chaque lot à vendre ou vendu par la rédaction d'un avis sur le projet de permis de construire, dont un exemplaire sera joint à la demande remise en mairie pour instruction.

L'avis de l'architecte coordinateur ne préjugera en rien de la recevabilité de la demande de permis de construire. Seules les administrations compétentes sont habilitées à délivrer ou non le permis de construire.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions du POS s'appliquent.

Vu pour être annexé
à l'arrêté Municipal en Date du

29 NOV. 2012

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

1- Les lots numérotés 1 à 28 sont destinés à recevoir des constructions individuelles à usage principal d'habitation, de stationnements et leurs annexes.

2- Les macro-lots A et B sont destinés à recevoir la construction de constructions individuelles groupées.

Dans ces lots, il est fait obligation au constructeur de réserver un minimum de 12 logements locatifs sociaux (720 m² SHON mini dans le lot A et 240 m² SHON mini dans le lot B). La répartition de la taille des logements sera définie par le maître d'ouvrage en collaboration avec la commune de POMPETUZAT et le SICOVAL en charge du Programme Local de l'Habitat.

3- Subdivision des macro-lots : le lot A est éventuellement divisible en 14 lots maximum, le lot B est éventuellement divisible en 19 lots maximum.

ARTICLE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès véhicule du lot doit obligatoirement être réalisé dans la zone d'accès figurant au plan de composition (PA4), sans jamais être réalisé devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public, ou les coffrets de distribution d'énergie et télécom équipant le lot.

- Pour les lots 1 à 28 un seul accès est admis par unité foncière : cet accès est imposé (voir plan de composition PA4).
- Pour le macro-lot A il sera créé un accès par logement futur depuis la voie de desserte du lotissement.
- Pour le macro-lot B il sera créé un accès par logement futur depuis la voie de desserte du lotissement ou la voie secondaire d'accès au cœur de l'ilot à réaliser. Cette voie pourra être à sens unique mais pas en impasse. De plus, un cheminement piétonnier sera prévu pour accéder à l'espace collectif de détente en cœur d'opération à la voie « Nord ».

ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAU PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux attentes réalisées par le lotisseur (adduction d'eau potable, assainissement EU et EP, électricité, téléphone) et réalisées conformément aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux publics selon un système séparatif.

Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès...) devront être collectées et dirigées dans l'ouvrage de rétention ou le regard de raccordement des Eaux Pluviales réalisé par le lotisseur.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions du POS s'appliquent.

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

Les dispositions du POS s'appliquent.

Pour les lots 1 à 10, 12 à 21, 25 à 28 :

La façade (ou le pignon) de la construction faisant face à l'accès au lot sera implantée avec un recul maximum de 9 m mesuré depuis cette limite du lot comportant l'accès automobile.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du POS s'appliquent.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les dispositions du POS s'appliquent.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du POS s'appliquent.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

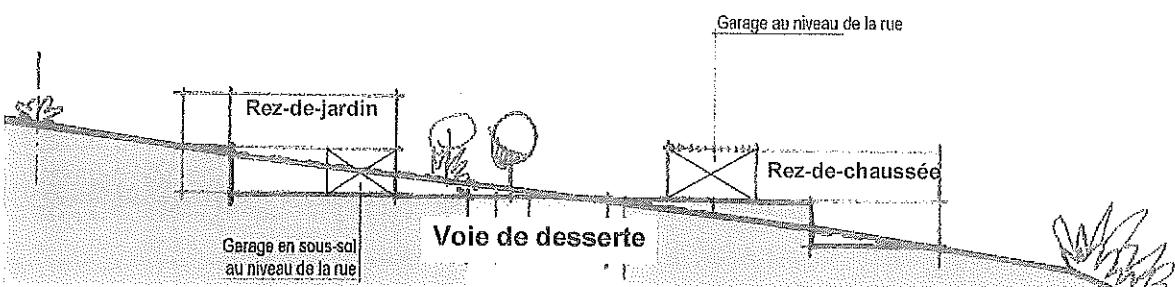
Les dispositions du POS s'appliquent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Nota : Dans une recherche de cohérence de l'ensemble, les projets de construction prendront également en compte les dispositions du cahier des prescriptions architecturales jointes en annexe du présent règlement.

Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur
Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain afin de minimiser les terrassements, par une simplicité des volumes implantés le plus possible parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau du terrain naturel avant travaux.

Pour une meilleure implantation par rapport au terrain naturel, il est imposé une construction à 1 ou 2 niveaux de plein pied (un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin) pour l'ensemble des parcelles de 1 à 28 (cf. croquis ci-après).



Vu pour être annexé
à l'arrêté Municipal en Date du

29 NOV. 2012

Toitures

Dans le cas de constructions mitoyennes entre 2 lots contigus, les couvertures du corps principal de l'habitation devront être majoritairement de conception identique tant par les matériaux que par la forme ou la couleur. Celle autorisée en second adopte le type de toiture de la première (dates de dépôt puis d'autorisation du permis de construire faisant foi).

Dans le cas de toitures traditionnelles en tuiles, la teinte des tuiles sera uniforme à choisir parmi le rouge ou le rose terre cuite. Les teintes panachées sont interdites.

Clôtures

1) Sur la voie de desserte :

- Pour les lots n°1 à 28, la limite du lot sera marquée par une haie vive arbustive éventuellement doublée d'une clôture grillagée de couleur verte (RAL 6005) ou gris, sur potelets métalliques de même couleur.

Un mur plein est autorisé en accompagnement du portail ou portillon (permettant l'intégration des boîtes aux lettres et coffrets techniques lorsqu'ils sont à proximité) sur une longueur de 1,40m de part et d'autre du portail, avec une hauteur de 1,60m maximum.

Les murs bahuts, les piliers de portails et les murets techniques maçonnisés seront enduits sur toutes leurs faces de couleur gris clair (réf. type G30 de chez ParexLanko ou similaire) avec couronnement béton gris foncé (réf. type G50 de chez ParexLanko ou similaire). Rappels : Les murs bahuts sont limités à une hauteur de 0,60m. La hauteur de l'ensemble de la clôture sera de 1,60m.

- Pour les lots A et B : les coffrets de distribution d'énergie, les boîtes aux lettres, les digicodes et les interphones doivent être intégrés aux constructions ou intégrés par un mur enduit sur toute les faces de couleur gris clair (réf. type G30 de chez ParexLanko ou similaire) avec couronnement béton gris foncé (réf. type G50 de chez ParexLanko ou similaire), d'une hauteur maximale de 1,60m et d'une largeur maximale de 1,40m.

2) Sur les limites avec la RD 74 :

La clôture, si elle existe, sera constituée d'un grillage de couleur verte (RAL 6005) ou gris à mailles larges de 1 m 60 de hauteur maximale et devra être noyée dans une haie arbustive variée, sans mur bahut.

3) Sur les autres limites séparatives : plantation d'une haie variée associée éventuellement à un grillage de couleur verte (RAL 6005) ou gris et/ou d'un mur bahut enduit sur toutes ses faces d'une hauteur de 1,00m maximum édifié en limite séparative. L'ensemble de la clôture ne pourra pas dépasser 1,60m de hauteur.

Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il pourra être fait usage d'un mur maçonnié enduit sur toutes ses faces d'une hauteur de 1,60m maximum sur une longueur de 6 m au plus sur le jardin à l'arrière de la parcelle.

Portails et portillons

Portails et portillons seront de même matériaux sur une même parcelle et de couleur foncée à choisir dans les teintes suivantes : gris (RAL 7022, 7024, 7031 ou 7043), bleu (RAL 5008, 5014 ou 5022), brun (RAL 8019 ou 8028), vert (RAL 6004), rouge (RAL 3005 ou 3009), noir (RAL 9011).

Murs de soutènement

Lorsqu'un mur de soutènement est nécessaire, la partie maçonnée ne dépassera pas de plus de 0,6m de hauteur le terrain située en partie haute.

Les enrochements nus sont interdits. Lorsqu'ils sont prévus, ils seront obligatoirement végétalisés. Leur hauteur cumulée ne pourra pas dépasser 1,5 m.
Les mouvements naturels de terrain de type talus sont à privilégier.

Stationnement couvert des lots A et B

Chaque logement individuel groupé, qui sera réalisé sur les macrolots A et B, devra être pourvu d'un emplacement de stationnement couvert ou clos et couvert.

Dans l'hypothèse d'un emplacement clos et couvert, l'aspect devra être « fondu » avec le corps de bâtiment auquel il se rattache (enduit, tuiles, teinte portail...)

Dans l'hypothèse d'un emplacement simplement couvert, la toiture sera obligatoirement réalisée en tuiles et la structure sera en bois (poteaux et cloisonnement séparatif).

La fermeture ultérieure de ces emplacements sera possible sous réserve de réaliser un portail en bois, en harmonie avec la structure pré-existante.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Les dispositions du POS s'appliquent.

Pour le macrolot B, il sera obligatoirement créé 3 places de stationnement sur les espaces accessible à l'ensemble des occupants du lot, en complément des stationnements propres aux besoins des logements.

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des construction seront assurées hors des voies publiques et privées.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations

Pour les lots 1 à 28 : un espace vert paysagé est imposé sur une superficie de 35 % de la parcelle, planté au minimum d'un arbre pour 200 m² de jardin. Une haie arbustive variée sera obligatoirement plantée en limites du lot latérales et arrières.

Pour les macrolots A et B : il est imposé :

- Une haie bocagère (arbuste et arbres) en haut de talus de la route de Deyme (RD74)
- Toutes les clôtures latérales et arrières devront être doublées de haies variées.

Les permis de construire devront comporter le plan de plantations projetées. Le choix des plantations se fera dans la palette végétale proposée au volet paysager du permis d'aménager (pièce PA 4.3).

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La répartition de la Surface Hors Œuvre Nette constructible maximale par lot est effectuée comme suit :

- Lots 1 à 28 : une SHON maximale par lot de 190 m² chacun
- Lot A : une SHON maximale de 1520 m²
- Lot B : une SHON maximale de 1970 m²

Vu pour être annexé
à l'arrêté Municipal en Date du

29 NOV. 2012

Annexe

Prescriptions architecturales

Introduction

Le présent document comprend un ensemble de dispositions et de conseils permettant de guider les acquéreurs et leurs constructeurs pour une intégration architecturale de leur projet. Ce document constitue un guide de référence pour la définition de l'expression architecturale dans une recherche de cohérence d'ensemble.

L'enjeu majeur du projet de résidence «Les Jardins de Lucie» réside dans la garantie de réaliser une zone d'habitat qui soit intégrée à son environnement et constitue un espace de vie de qualité pour les futurs habitants. L'image valorisante de ce nouveau quartier et le confort de l'habitat nécessitent de partager et de respecter les conseils ainsi que les dispositions décrits dans ce document.

Principes Généraux

L'intérêt principal de ces prescriptions architecturales est de promouvoir un ensemble de qualité dans les logements et leurs annexes. L'implantation des bâtis et l'intégration optimum au terrain naturel sont deux principes importants sur lesquels le présent document veut sensibiliser ses utilisateurs.

Principes de réflexion du projet

Les réflexes de l'architecture bioclimatique seront privilégiés au maximum comme :

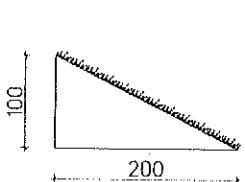
- l'orientation du bâtiment au sud (apports solaires gratuits en hiver) ;
- l'éclairement des pièces de vie ;
- les casquettes de protection solaire (été) au sud ;
- la notion de protection directe du soleil couchant d'ouest contre les surchauffes d'été ;
- la position optimum des garages et des pièces peu chauffées au nord du bâti ;
- la protection du bâti vis à vis des vents dominants ;
- et enfin l'utilisation de masques naturels tels les arbres à feuilles caduques pour le confort d'été.

Insertion du bâti au terrain naturel

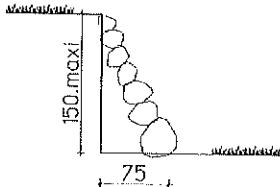
La construction cherchera autant que possible à avoir des niveaux de plancher bas calés au plus proche du terrain naturel.

Pour les terrains présentant un dénivelé marqué, la conception architecturale jouera avec les volumes pour favoriser l'insertion de la construction dans la pente.

Le talutage sera accepté de façon naturelle avec une pente de 1 pour 2. S'il y a lieu, l'enrochement est accepté pour des pentes plus importantes mais toujours inférieures à 2 pour 1 avec une hauteur inférieure à 1,50 m. Ils feront l'objet d'un traitement paysager particulier : voir croquis ci dessous.



Pente maximale autorisée pour les talus végétalisés



Hauteur maximale autorisée pour les enrochements de talus

Traitement paysager du jardin

Les demandes de permis de construire devront prévoir dans les pièces « PC4 – Volet paysager » la nature des plantations prévues, la position des arbres sera justifiée en fonction de la protection solaire et s'inscrira dans la continuité végétale des espaces communs.

Traitement architectural du bâti

Volumes

La construction devra être composée de volumes simples. La construction pourra être composée au plus de trois volumes parallélépipédiques soit en juxtaposition soit en emboîtement. L'intégration au terrain naturel et les volumes d'adaptation qui en découlent doivent permettre d'imaginer des architectures simples sans modénatures mais riches volumétriquement. On pourra varier les couleurs ou les matériaux en jouant sur ces volumes.

Détails

Un soin particulier sera apporté aux éléments de détail comme les débords de toiture, les terrasses, les pergolas les protégeant elles ainsi que les places de stationnement, les marquises d'entrée, les casquettes de protection solaire...

Tout effet de pastiche de l'architecture traditionnelle est à proscrire.

Ouvertures

Il devra être favorisé les larges ouvertures en baies vitrées orientées Sud.

Elles se composeront de menuiseries aux teintes foncées (RAL 7016, 7026, 7010 et 7005).

Annexes

Les bâtiments annexes devront être pensés comme une prolongation architecturale de chaque projet avec l'utilisation de même hauteur de volume, matériaux, couleurs ou éléments de détails permettant d'affilier cette annexe au corps de bâtiment principal.

Rythmes

Le projet architectural pourra être rythmé horizontalement par des éléments tels que des corniches, des brise-soleil et des pergolas. Il pourra aussi se tramer verticalement par l'utilisation rythmée de poteaux du sol aux sablières ou aux corniches.

Couleurs

Les couleurs de base des enduits pour les surfaces dominantes seront d'un ton neutre blanc ou gris pâle (RAL 9001, 9002, 9010 et 9016).

Afin de renforcer les jeux de volumes, des couleurs plus vives (rouge à orangé) ou des textures sur des surfaces précises peuvent agrémenter la construction pour produire des éléments distinctifs par rapport à l'ensemble du bâti (RAL 2001, 2008, 2010, 3000, 3001, 3011 et 3033).

Les éléments d'accompagnement comme les garde-corps, les persiennes, les paravents, les pergolas et autres éléments de serrurerie seront dans la même gamme de teintes que les menuiseries (RAL 7016, 7026, 7010 et 7005).

Vu pour être annexé
à l'arrêté Municipal en Date du

29 NOV. 2012