

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 18 LOTS

« Le Pré Bonheur »

Chemin Vieux 32600 Ségoufielle

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage : LES PARCS AMENAGEUR

Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE

Bureau d'études / Géomètre : Julien PEREZ

SAS LES PARCS AMENAGEUR

2, Boulevard d'Arcole

31000 TOULOUSE

Tel. 05 62 73 17 39

RCS Toulouse 478 595 390

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 Ségoufielle dénommé « Le Pré Bonheur », et composé de 18 lots à bâtir dont 1 macrolot destiné à accueillir 5 logements sociaux.
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 précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone AU, définies au PLU de la commune de Ségoufielle.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) selon les cotes données à titre informatif sur ce plan.
Leurs superficies définitives seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS

Les terrains sont essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation. D'autres destinations sont autorisées sous réserve de l'accord de l'aménageur.

Le terrain étant globalement plan, les habitations et leurs accès s'adapteront au terrain naturel. Les terrassements sont proscrits : la dalle du rez de chaussée se situera à 0,60 m maximum au-dessus ou en dessous du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

Le plan de composition reprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés), et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faîtage de la façade principale à respecter (excepté pour le Macrolot) de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

2.1. Implantation par rapport aux voies et espaces verts du lotissement

L'implantation par rapport aux voies et aux espaces verts du lotissement se fera ainsi :

- Limite donnant accès aux lots :
Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m de la limite de la Voie interne au lotissement.
Cas particulier du lot 16 :
Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 4,00 m de la limite de la Voie interne au lotissement, hormis devant l'aire de stationnement en béton balayé où cette limite est portée à 5,00m.
Cas particuliers des lots 6 à 9 :
Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de la Voie interne au lotissement, hormis devant l'aire de stationnement en béton balayé où cette limite est portée à 5,00m.
- Limites autres que celle donnant accès aux lots :

. Limite avec les ELP 1, ELP 2, ELP 3 :

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de ces espaces libres plantés.

Cas particulier du Macrolot, du lot 1 et du lot 13 :

Sur ces lots, les piscines, ainsi que toutes constructions, même légères (abris de jardin, véranda, ...), sont interdites sur une zone de 7,00 m de large à partir de la limite d'opération le long du Chemin Vieux.

De plus, pour le macrolot, la distance d'implantation des constructions le long de la voie intérieure sera de 8,20 m minimum.

2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives :

Toute construction sera implantée soit en limite séparative sans contrainte de hauteur, soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Cas particulier du Macrolot :

Toute construction sera implantée suivant les reculs suivants :

. 3 m minimum par rapport aux limites des lots 16 et 17

- En fond de lots :

. Toute construction (hors annexes et piscines) devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m de la limite de l'emprise du lotissement, sauf pour les lots 5 à 9 (cf. zone d'implantation des constructions du Plan PA4)

Cas particuliers des lots 5 à 9 :

En limite d'opération des lots 5 à 9 se trouve une Zone Non Aedificandi d'une largeur de 5 m.

Aucune construction, annexes et piscines ne seront autorisées dans la Zone Non Aedificandi. Les clôtures sont autorisées (cf. zone d'implantation des constructions du Plan PA4).

Cas particuliers des Lots 14 et 15 :

Toute construction (hors annexes et piscines) devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m des limites des lots 16 et 17 (cf. plan PA4).

ARTICLE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

- Les teintes des façades devront être issues de la « palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain » publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne et jointe en annexe. Le blanc pur est interdit.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les toitures en tuiles noires et grises sont interdites.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.

Le volume du garage pourra être d'une teinte différente de l'habitation, mais restera toujours dans la même gamme de coloris.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les maisons présentant l'ensemble de leurs façades entièrement en bois sont proscrites.

ARTICLE 4 - CLOTURES

L'aménageur réalisera les clôtures le long de la voie interne.

Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent se clôturer de la manière suivante (en limite séparative et en fond de lot) :

. Clôtures :

Haie vive doublée ou non d'un grillage.

Hauteur totale 1,60 m.

Les haies seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire (en tâches de 3 à 5 arbustes de même essence) pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement. Les essences locales sont fortement conseillées. Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

- Le grillage sera impérativement de couleur noire de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

-Les bâches plastiques et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

- Afin de permettre le passage de la petite faune entre jardins, il est fortement conseillé de :

1. Poser la clôture à 10 cm au-dessus du terrain naturel.

Ou

2. Créer des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ou

3. Utiliser un grillage à mailles très larges (mailles de 15 cm² minimum).

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT - ACCES

- 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 en aérien (de dimension 5 mètres sur 5 mètres). Cette aire de stationnement devra être mentionnée au permis de construire.

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement. L'emplacement de cette aire sur la parcelle est donné à titre indicatif.

- Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition. Ils ne pourront être modifiés qu'avec l'accord du lotisseur.

ARTICLE 6 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Conformément aux dispositions générales du PLU, les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbre de haut-jet).

-Les clôtures le long des voies seront obligatoirement doublées d'une haie d'arbustes telle que décrite dans l'article 4 – Clôtures.

Cas particuliers du Macrolot, des lots 1 et 13 :

Le macrolot et le lot 13 intègrent dans leur emprise un Espace Boisé Classé (art. L 113-1) identifié dans le PLU, le lot 1 le jouxte.

A ce titre, toute intervention sur ces arbres fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune (cf. article B2-7 : Espaces non bâtis des « Dispositions générales » du PLU).

ARTICLE 7 – CHEMIN PIETONNIER DU MACROLOT

Dans le cadre de la réalisation du projet du Macrolot, un chemin piétonnier sera réalisé, reliant l'ELP1 à la sortie du lotissement, et longeant la haie présente en limite sud (cf. PA 9 Hypothèse d'implantation).

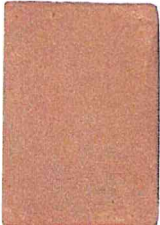
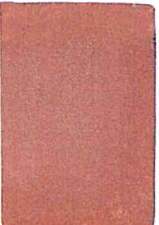
LOGEMENTS SOCIAUX

Le lotissement se compose de 18 lots à bâtir, dont un lot destiné à la construction de 5 logements sociaux, soit un pourcentage de 22,7 % de logements sociaux dans l'opération.

SAS LES PARCS AMENAGEUR
21 Boulevard d'Arcole
31000 TOULOUSE
Tél. 05 62 73 17 39
RCS Toulouse 478 595 390

PALETTE DES MATERIAUX

ANNEXE

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 sable rose  sable gris et jaune	 ocre clair  ocre rose	 T beige clair 1005-Y20R  T terre 2020-Y25R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable noir 1  sable noir 2	 ocre jaune  ocre orange	 T beige 2010-Y20R  T paille 2020-Y10R
 tuile rouge	 brique moulée orange	 sable jaune  sables rose et jaune	 ocre jaune  ocre orange	 T ocre rose 2520-Y40R  T rouge foncé 4010-Y50R
 tuile rouge vieillesse	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune  sables gris et jaune	 ocre orange  ocre rouge	 T ocre orange 3030-Y10R  T rouge brique 2040-Y60R

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : andoisières, de Séguin-Loudest et du Nez (69) pour les adossés, Lafarge Couverture, Colomiers (11) pour les tuiles, les Terres du Saos, Empéaux (31) pour les briques, Sompie Carrière du Jadet, Lafitte-Toupière (31) et Moradot-His, Labat-Haut (11) pour les pierres, Socel, Izourt (65) pour les enduits à la chaux, Webert-Broutin, Colomiers (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, Webert-Broutin, Colomiers (31) pour les enduits monocouche prêts-à-l'emploi.

