

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE D'AURAGNE

Lotissement
« La Fontaine »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Lotissement à usage d'habitation

Maître d'ouvrage	
SAS COROLLYS 19 Boulevard des Galaxies 31 130 QUINT-FONSEGRIVES Tel : 06 80 33 02 27	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
YANTRIS Géomètres-Experts 142 Rue Bonnat 31 400 TOULOUSE Tel : 05 61 52 62 55	
Architecte	
CDC ARCHITECTE 72 Route de Tournefeuille 31 270 CUGNAUX Tel : 05 61 92 60 89	

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan composition. Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le PLU (2^{ème} modification approuvée le 13 février 2020). Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives. L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 - Désignation des terrains lotis

L'ensemble des terrains lotis se situent sur la commune d'AURAGNE. Les parcelles sont cadastrées section B n°146 et 140p.

ARTICLE 1.3 - Division en lots

Le lotissement prend le nom de « La Fontaine » et sera composé de 24 lots à bâtir de surfaces respectives allant de 500m² à 900m² environ,

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION	
Superficie totale des lots	16 386 m ²
Voirie	3293 m ²
Espaces verts	2312 m ²
Bassin de rétention	759 m ²
Superficie totale de l'opération	22 750 m²

ARTICLE 1.4 – Servitudes générales au projet :

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou non-apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.
- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le lotissement se trouve en zone AU2 du PLU et sera de typologie pavillonnaire.

ARTICLE 2.1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie.

Leur position est imposée par le plan de composition (pièce PA4)

ARTICLE 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Conformément au PLU, toute construction ou installation doit être implantée :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimum de 4m par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE 2.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au PLU, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1m.

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions et coefficient d'emprise de pleine terre

Conformément au PLU, l'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie du lot.

ARTICLE 2.5 – Hauteur maximum des constructions

Conformément au PLU, la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez de chaussée sans pouvoir excéder 7m à l'égout.

La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE 2.6 – Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum de la toiture. Les tuiles devront être de couleur rouge-brun. Les tuiles foncées et notamment grises et noires sont interdites.

MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

CLOTURES

Les clôtures devront être traitées avec la même couleur que la façade principale, elles devront être enduite sur les deux faces.

ARTICLE 2.7 – Disposition relatives aux places de stationnement privatives

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places de stationnement par logement et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de construction.

Chaque coloti devra aménager sur son terrain et en limite de la voirie commune des places de stationnement privatives pour véhicules légers afin de ne pas encombrer les places de stationnement réservées aux visiteurs. Les places de stationnement devront permettre le stationnement de deux véhicules légers. Conformément au plan de composition (pièce PA4) qui en fixe les emplacements et les configurations, elles présenteront une profondeur de 5,00 mètres et une largeur de 5,00 mètres pour le stationnement de deux véhicules en côte à côte ou une profondeur de 3,50 mètres pour une profondeur de 10,00 mètres pour les véhicules devant être stationnés l'un derrière l'autre (lorsque cela est indiqué sur les plans).

ARTICLE 2.8 – Disposition relatives à l'édification des clôtures

Conformément au PLU, tout type de clôture à caractère industriel (plaque en béton, bardages ...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder **1,60m**. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 90cm. Ils pourront être surmontés soit d'un système à claire-voie soit d'une haie d'essence locale mélangée dans la limite d'une hauteur totale de 2,00m.

La clôture en fond de parcelle jouxtant la zone agricole sera réalisée par un grillage habillé de végétal.

ARTICLE 2.10 – Accompagnement paysager des lots

Les lots 1 à 9 devront réaliser la plantation d'une haie bocagère d'essences variées sur la limite en bordure de zone agricole comme représentée sur le plan de composition (pièce PA4)

Plantation de haies :

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies parmi les variétés suivantes :

- Photinia Red Robin ;
- Laurier thym ou laurier du Portugal ;
- Eleagnus Ebbingei ;
- Troène commun et troène panaché ;
- Seringat ;
- Cornouiller ;
- Oranger du Mexique ;
- Escallonia ;
- Groseiller à fleurs ;
- Weigelia ;
- Boule de neige.
-

Plantations d'arbres :

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de terrain aménagé en espace vert. Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes choisies par les variétés suivantes :

- Chêne commun ou chêne vert ;
- Erable argenté ou érable Négundo ;
- Frêne ;
- Pin parasol ;
- Cèdre ;
- Toutes les essences d'arbres fruitiers compatibles avec le climat midi-pyrénéen.
- Liquidambar ;
- Albizia ;
- Orme ;
- Olivier

Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions préfectorales relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne.

CHAPITRE III – MODIFICATIONS

ARTICLE 4.1 – Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4.2 – Réunions de lots

En cas de réunion des deux lots, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur les lots contigus initialement distincts. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU d'AURAGNE.

ARTICLE 4.3 – Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES LOTS

Chaque lot devra assurer la gestion de ses eaux pluviales et devra être équipé d'un puisard de dimension adaptée à son projet. En cas de besoin, le puisard pourra être accompagné de tranchées drainantes. Les lots disposeront d'un branchement pour la prise en charge du débit régulé et du trop-plein de ce puisard. Le débit pris en charge par le branchement ne devra pas dépasser 0.5 litre/seconde par tranche de surface constructible de lot de 500 m²

Les dispositifs de rétention et / ou d'infiltration mis en place devront être adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction qui sera établi sur chaque lot. Le débit rejeté pour chaque lot devra être inférieur à 0.5 litre/seconde par tranche de 500 m² de surface de terrain constructible. Afin de respecter cette obligation, chaque coloti devra mettre en place sur son lot un/des dispositif(s) de rétention des eaux pluviales dimensionnés de telle sorte qu'ils stockent au moins 4 m³ d'eaux pluviales par tranche de 100 m² de surface imperméabilisée (toitures, voirie, stationnement, cheminement, terrasses) et 2 m³ d'eaux pluviales par tranche de 500 m² de surface non imperméabilisée (pelouse, espaces verts, accès en graves non imperméabilisés, surface de type « ever-green »). Les calculs de dimensionnement des ouvrages seront adaptés à la hausse comme à la baisse en proportion de ces valeurs.

En cas de choix pour des ouvrages d'infiltration (puits, puisards, tranchées drainantes et ou infiltrantes), le fond de l'ouvrage devra se trouver obligatoirement à 1.00 mètres au-dessus du toit de la nappe souterraine de sorte qu'il n'y ait pas d'échange direct entre les eaux à infiltrer et la nappe souterraine. En cas d'insuffisance au regard du besoin de stockage et du niveau de la nappe, les ouvrages d'infiltration pourront être doublés ou complétés par des dispositifs complémentaires (exemple : tranchée drainante / infiltrante connectée à un puits d'infiltration).

Le(s) système(s) de rétention sera(ont) équipé(s) d'ouvrage(s) de régulation dont le débit total des rejets ne dépassera pas 0.5 litre/seconde par tranche de 500 m² de surface de terrain constructible.

Un dispositif de branchement sera mis à disposition en façade de lot. Ce dispositif reprendra le seul débit de régulation du dispositif de rétention et/ou d'infiltration mis en place sur le lot ou le trop-plein de ce dispositif en cas de saturation.

Le dispositif de rétention et/ou infiltration ainsi que son dimensionnement devront être présentés aux services compétents dans le cadre du dépôt de chaque permis de construire.

Dispositions relatives à la protection des eaux :

Afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol, les colotis s'interdiront l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires.

CHAPITRE V – TABLEAU DES SURFACES (à titre indicatif)

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER max (en m ²)
1	635	250
2	637	250
3	742	250
4	914	250
5	858	250
6	793	250
7	715	250
8	693	250
9	858	250
10	867	250
11	581	250
12	608	250
13	604	250
14	642	250
15	691	250
16	698	250
17	695	250
18	502	250
19	500	250
20	510	250
21	767	250
22	725	250
23	616	250
24	559	250
TOTAL LOTS	16 386 m ²	6 000 m ²
VOIRIE	3 299 m ²	SANS OBJET
ESPACES VERTS	2 306 m ²	SANS OBJET
BASSIN	759 m ²	SANS OBJET
TOTAL	22 750 m ²	6 000 m ²

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.