

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

Le Domaine de Mailletus

Commune de LAUNAC (31 330)

Permis d'Aménager

PA10

Règlement du lotissement

1. DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à LAUNAC, dénommé « Le Domaine de Mailletus », et composé de 8 lots à bâtir.

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.

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.

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 UC, définies au PLU de la commune de Launac.

En cas de contradiction entre les règles fixées par le présent règlement et celles du PLU, ces dernières s'appliqueront.

2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Types d'occupation des sols interdits

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, ainsi qu'à usage de commerce et d'artisanat.

Les professions à caractère libéral peuvent être autorisées (cabinet d'assurance, d'avocat, médical, etc...).

Zone constructible et prospects

- L'implantation de la construction principale et du garage accolé éventuel se fera, pour chaque lot conformément aux précisions mentionnées sur le règlement graphique.

Le principe est le suivant : **le volume de la construction s'implantera strictement à l'alignement indiqué sur le règlement graphique, précision étant faite que le garage accolé devra suivre cet alignement.**

Des zones non aedificandi sont repérées sur le règlement graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du PLU ne s'appliquent qu'à l'unité foncière d'origine (périmètre du lotissement)

L'implantation par rapport au chemin du moulin, pour le lot 1, se fera à l'alignement sur voie.

En ce qui concerne les lots créés par la division parcellaire, la règle d'implantation par rapport à leurs limites séparatives est la suivante : toute construction devra s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation prévue – voir *emprise constructible* sur le règlement graphique.

Des constructions pourront être édifiées en limite séparative si les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- les constructions seront des annexes au bâtiment principal d'habitation,
- la hauteur du mur construit au droit de cette limite ne doit pas dépasser 2,50 mètres,
- la largeur du mur construit au droit des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

Stationnement

- 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.

- Le lotissement ne comporte pas de places extérieures.

- Les accès des lots tels que définis au règlement graphique ne sont pas modifiables.

Implantation des constructions et des annexes

- Le règlement graphique fixe une zone d'implantation des constructions pour chaque lot et impose un sens de direction du faîtage de la façade principale de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue sur la voie du lotissement.

- Les volumes des habitations seront simples avec toiture à deux ou quatre pentes, sauf pour le lot 1 qui aura une toiture à trois ou quatre pentes,

- Les annexes contigües seront traitées suivant le même matériau et la même couleur que l'habitation.

- Le sens des faîtages sera parallèle à la voie interne du lotissement sauf pour le lot 1 parallèle à la voie « le Padouent de Mailletus » ; de manière à conserver une continuité typologique.

Clôtures

Les acquéreurs ont obligation de se clôturer sur tout le périmètre du lotissement et entre lot.

Les clôtures seront réalisées en bordure de voie ou d'emprise publique sur l'emprise du lot ; et, entre lots, sur les limites séparatives.

Les clôtures en façade sur voies internes seront composées de :

- d'un muret maçonné de 0,40 m de hauteur de même nature que le bâtiment principal, couronné de brique foraine, teinte suivant la palette du midi-toulousain,
- et d'un barreaudage à clairevoie, ou de lames aluminium à clairevoie, de 1,00 m de hauteur maximum.

Les clôtures entre lots seront composées :

- d'un simple grillage hauteur 1,80 m doublé d'une haie mixte.

Les clôtures de séparation entre les terrains ci-après énumérés seront bordées d'une seule haie, à la charge du lot qui la supporte (chaque lot supportant une haie) - localisation suivant règlement graphique –

Il s'agit des clôtures suivantes :

- entre les lots 5 et 6,
- entre les lots 6 et 7,
- entre les lots 7 et 8,
- entre les lots 2 et 3,
- entre les lots 3 et 4.

Les clôtures en fond de parcelle (en limite avec les parcelles voisines), seront composées :

- d'un simple grillage hauteur 1,80 m.

Cas particulier de la clôture entre le chemin du Moulin et le lot 1

Cette clôture sera composée de :

- d'un muret maçonné avec briques de parement, couronné de brique foraine, teinte suivant la palette du midi- toulousain,
- et d'un barreaudage à clairevoie de 1,00 m de hauteur maximum.



La hauteur maximum de la clôture sera :

- de 1,40 mètres pour les clôtures sur espace commun,
- et de 1,80 mètres pour les clôtures séparatives entre lots.

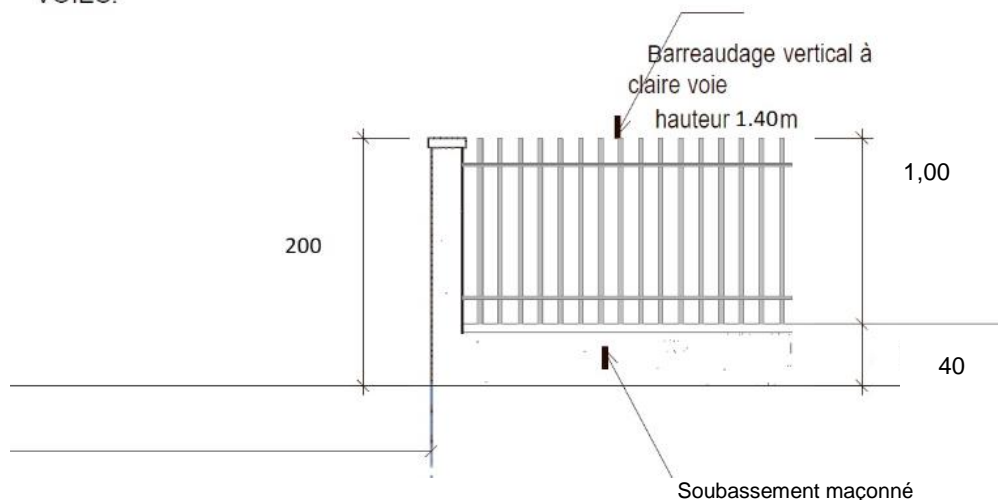
Les clôtures et les haies sont à la charge des acquéreurs des lots.

Principe de composition des clôtures

Clôture sur voie interne :

Soubassement maçonné – chaperon terre cuite ou foraine – teinte suivant palette midi toulousain, et barreaudage à clairevoie de 1,40 m de hauteur maximum

ANNEXE: SCHEMA DE PRINCIPE POUR LA REALISATION DES CLOTURES SUR VOIES.



Clôture entre lots :

Grillage hauteur 1,80 m doublé d'une haie mixte

Clôture en limite avec propriétés voisines :

Grillage hauteur 1,80 m

Haies mixtes et plantations

Les haies seront composées d'essences locales au choix de l'acquéreur.

Cependant, elles seront obligatoirement mixte, c'est-à-dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement.

Plantations : les acquéreurs planteront au minimum 3 arbres par zone plantée non aedificandi.

Matériaux et teintes

L'emprise de l'opération se situant dans le périmètre de protection lié au château de Launac, classé monument historique, tout projet de construction devra être soumis à l'Architecte des bâtiments de France avant dépôt du permis de construire.

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.

Les coffres de volets roulants apparents en façade sont proscrits.

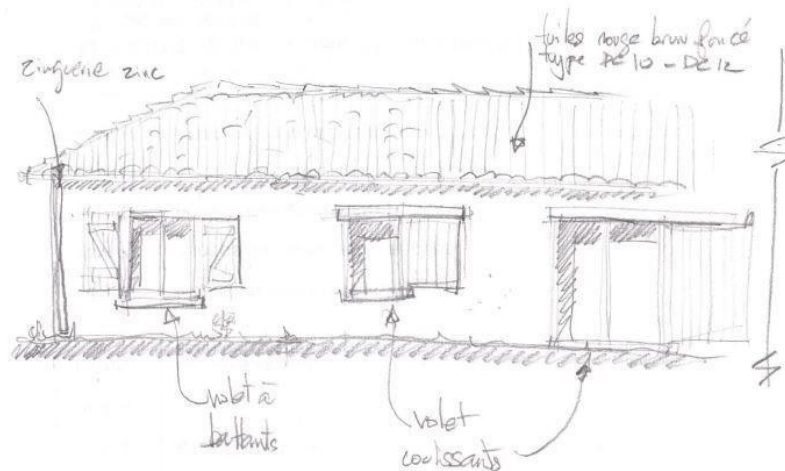
Les couvertures des habitations, des garages et des annexes seront en tuiles DC10 ou DC12, en courant et couvrant, de teinte rouge à rouge brun foncé.

La tuile romane est proscrite. Les volumes seront simples et les toitures seront à deux ou quatre pentes. Les gouttières, naissance et pendantes seront en zinc.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire légèrement ocré dans la masse, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau. Coloris à choisir entre le beige et l'ocre rose.

Les façades seront composées, ordonnées et régulières avec travées régulières verticalisées. La proportion des fenêtres sera plus haute que large.

L'emploi de plusieurs modèles de baie sur une même façade sera à éviter – voir croquis.



Les maisons présentant ponctuellement du bardage bois en façade sont autorisées sur l'emprise de l'opération ; à condition que les encadrements de fenêtres soient en briques.

Le bois sera imposé pour les fermetures (volets – possible battants ou coulissants) et recommandé pour les menuiseries.

On privilégiera l'emploi de teintes et tonalités qui s'harmoniseront le mieux avec le bâti et la végétation environnante.

Pour le choix précis de toutes les teintes, il faudra travailler avec l'architecte conseil et l'architecte des bâtiments de France, en fonction de l'environnement immédiat du projet et en fonction des matériaux employés.

Principe occultations des ouvrants

Volets à battants bois



Volets coulissants bois sur rail



Les pentes de toitures

Elles seront comprises entre 30 et 35 centimètres par mètres.

Concernant le lot 1, la construction d'habitation aura un toit à 3 ou 4 pentes.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,00 m mesurés sous panne sablière et à partir du sol naturel.

Collecte des ordures ménagères

Il ne sera pas distribué de bac individuels. Les déchets seront à déposer dans des conteneurs enterrés situés sur le chemin de Mailletus, sur la parcelle F 679. L'accès à ces conteneurs est libre.



Photo aérienne – aire de présentation collective des ordures ménagères

Servitude particulière concernant tous les lots

Les accès aux lots ne pourront être modifiés ou rajoutés et resteront à l'emplacement prévu au permis d'aménager.

Chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser sur sa parcelle deux places de stationnement pour véhicule automobile :

- soit une place de garage ou abri-voiture et une place aérienne sur la parcelle,
- soit deux places aériennes sur la parcelle.

Raccordement aux réseaux**EDF - GDF**

Les portes des coffrets EDF et GDF des différents lots devront être accessibles et ouvrables depuis le domaine public.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Aucun raccordement direct au réseau public n'est autorisé pour les installations sanitaires situées au-dessous du niveau du tampon du regard de branchement. Les eaux recueillies au-dessous du niveau du tampon du regard de branchement devront être relevées par un ouvrage installé dans la partie privée.

Eaux pluviales

Chaque acquéreur sera tenu de raccorder toutes les eaux pluviales canalisées sur son terrain (toiture, surface imperméabilisées éventuelles ...) sur le regard de branchement situé en limite de son lot, mis en place par l'aménageur. Aucun pré-stockage sur son lot n'est imposé conformément au programme des travaux joint au dossier.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou libérale doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les portes des coffrets devront être accessibles et ouvrables depuis le domaine public.