



AOUT 2010, modifié en AVRIL 2012, modifié en septembre 2012, modifié en novembre 2012, modifié en juin 2013.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DU CABANIAL
LOTISSEMENT COMMUNAL DE « LA SERRE »
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I – PRINCIPE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune.

II – DESTINATION DES LOTS ET DIVISION DES LOTS

Les lots n°s 1 à 10, 19 à 22, 36 à 58, **62 à 64** sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. L'exercice de profession libérale est toléré à l'intérieur de l'habitation. Dans ce cas, il sera créé les places de stationnement nécessaires à l'activité, à l'intérieur du lot concerné ; ceci en complément des places prévues dans le dossier du permis d'aménager.

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

Application de l'Article AU 6 du Plan Local d'Urbanisme.

IV – ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS SUR LES LOTS

Les constructions doivent être adaptées au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est vivement 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.

Aucun remblai des lots ne sera autorisé :

- au-delà d'une bande de 5m autour de la construction, de la piscine et des annexes
- au-delà de la zone constructible de chaque parcelle découlant des règles du PLU de la Commune
- tout talus créé devra être maintenu afin de ne pas nuire aux propriétés riveraines.

L'épaisseur maximale dans le périmètre autorisé sera de 1 mètre par rapport au terrain naturel avant construction.

Les sous-sols sont autorisés mais 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'altitude de la chaussée du lotissement constitue un risque majeur d'inondation du sous-sol.

Il est recommandé d'implanter le plancher du rez-de-chaussée des bâtiments à une altitude permettant le raccordement gravitaire des eaux usées sur le réseau général du lotissement.

L'acquéreur devra vérifier les possibilités de raccordement gravitaire de sa construction aux réseaux eaux usées et eaux pluviales ; si nécessaire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera à ses frais.

Le garage devra être implanté de manière à être au plus près de la voirie – en respectant les prospects – afin d'éviter de marquer le paysage par des aménagements excessifs.

V - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Application de l'Article AU 10 du Plan Local d'Urbanisme, sauf pour les lots n°s 46 à 52 et 62 à 64 dont la hauteur sous sablière des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4.50 mètres.

Etant ici rappelé que les déblais – remblais pour la création des constructions ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de construction.

VI – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Règles concernant les clôtures, si elles existent,

1) Clôtures en limite séparative

Celles-ci, si elles sont créées devront avoir une hauteur de 1,50 m et seront obligatoirement constituées par un grillage plastifié vert doublé ou non d'une haie vive de même hauteur.

2) Clôtures sur voie et espaces verts bordant la voirie

Celles-ci devront obligatoirement, - si elles sont créées -, être conformes aux prescriptions suivantes :

- Un mur plein d'une hauteur de 1,00 m surmonté d'une rangée de brique foraine en terre cuite, et éventuellement d'un grillage pour une hauteur maximum de 1,50 m.
- Les poteaux seront de dimension 40 X 40 surmontés de deux rangées de brique foraine en terre cuite d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- Les murs et les poteaux devront être crépis de la même couleur que l'habitation principale.

Les murs de soutènement sont autorisés, mais sur une hauteur maximum de 1,00 mètres.

Les enrochements sont permis

Eléments architecturaux

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux colombages est interdite. Les parements seront autorisés.

1/ Règles générales :

Les constructions dans leur ensemble, comme dans chacune de leurs composantes (rythmes, proportions, matériaux, couleurs, etc...), doivent s'harmoniser avec le caractère de l'habitat existant dans le hameau.

Pour être autorisées les constructions édifiées sur les parcelles doivent garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux des paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du hameau existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une unité de style, de forme, de volume, de proportions des matériaux, de couleurs...
- L'architecture moderne est autorisée dans le cadre des règles générales édictées au présent article.

2/ Couleurs :

Il doit être tenu compte des couleurs du village. Le principe de base étant l'harmonie entre les différentes couleurs du bâtiment. Les contrastes trop importants sont interdits.

Façades : La teinte de l'enduit sera à dominante claire. La couleur brique naturelle et terre peut être autorisée. Dans ce cas la couleur des menuiseries sera obligatoirement en teinte claire. La référence de l'enduit devra impérativement figurer sur la demande de permis de construire.

Pour toutes façades recouvertes de bois, la couleur sera : soit teinte naturelle claire, dans ce cas, la veine du bois doit rester visible, soit peinte dans une couleur choisie dans l'article « Menuiseries » ci-dessous.

Menuiseries : Les fenêtres, volets, planche de rive, portes, grilles, portail et porte de garage seront peints, dans ce cas la couleur sera du vert-jaune, vert, vert-bleu, bleu, bleu-gris, gris-violet ou blanc dans toutes les nuances possibles. D'autres teintes plus foncées pourront être tolérées sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la couleur de la façade.

3/ Matériaux :

L'utilisation du bois plaqué sur les façades est autorisée à condition que la couleur de ce dernier soit conforme à l'article couleurs des façades ci-dessus. Toutes les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits de façades seront obligatoirement de grain fin, taloché ou gratté. Il est conseillé de mettre en évidence les encadrements des ouvertures soit par :

- une couleur différente de la façade,
- un relief différent de la façade
- un matériau différent de la façade.

Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont le bois, le PVC ou l'aluminium.

4/ Toitures :

Le nombre de pente sera au minimum de deux.

La pente ne devra pas excéder 35 % et être supérieure à 30 %.

D'autres formes de toiture sont autorisées à condition de s'inscrire dans un angle de 30 % (toits courbes).

Les éléments de capture solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture.

La couverture des constructions doit être réalisée obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés. Les couleurs brune et paille sont interdites et seront de préférence rose albigeois ou rouge toulousain.

5/ Bâtiments annexes :

Dans tous les cas les annexes à l'habitation principale doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, document CERFA n° 134-04-01.

Les cabanons en tôles sont interdits. Il leur sera préféré le bois. Les toitures devront être conformes à l'article 4 « Toitures » ci-dessus. Les eaux pluviales issues de

ces toitures devront obligatoirement être canalisées vers le puits de stockage réalisé par chaque acquéreur.

VII – ACCES DES LOTS

Les accès des lots sont imposés conformément au plan de composition du dossier du permis d'aménager.

VIII – EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de contrôler le débit des eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront permettre une rétention de 31 litres/m² de surface imperméabilisée comprenant la superficie de la toiture et celle des accès traités avec un revêtement imperméable.

Leur nombre sera fonction de cette surface et au choix de l'acquéreur.

Chaque acquéreur devra définir les caractéristiques de dimension de la ou des cuves en fonction de la topographie de chacun des lots ainsi que de la profondeur possible du regard particulier destiné à recueillir le débit de fuite et le trop plein de ces cuves, les croquis ci-joints n'étant qu'indicatifs.

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

La conformité de la réalisation de ces cuves devra faire l'objet d'un contrôle par la commune avant le remblaiement des tranchées nécessaires à leur exécution.

