



190521

30 août 2019 modifié en février 2020

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT PIERRE DE LAGES
LOTISSEMENT COMMUNAL DU BOUSQUET
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

EN COURS D'INSTRUCTION

PRINCIPE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune approuvé le 17 juillet 2019.

A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les règles du P.L.U. s'appliquent.

B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du P.L.U. s'appliquent lot par lot.

Elles sont complétées par les règles suivantes :

Sur les constructions :

Les sous-sols sont autorisés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire aux réseaux eaux usées et eaux pluviales de ses canalisations pour tous les niveaux de la construction. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

Le faitage de la toiture principale sera principalement parallèle aux doubles flèches bleues mentionnées sur le plan de composition (PA4).

La hauteur des constructions est limitée à 6,00m au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux.

D'autre part, les constructions d'annexes à l'habitation principale doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable, document CERFA n° 13703*06. Au-delà de 20 m² un permis de construire est obligatoire.

Les cabanons en tôle sont interdits. Il leur sera préféré le bois. Les eaux pluviales issues des toitures de ces constructions devront obligatoirement être canalisées vers la cuve de contrôle de débit avant rejet vers le réseau collectif du lotissement.

Sur les piscines :

Ces dernières, si elles existent, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable, document CERFA n°13703*06.

Surface de plancher :

La surface de plancher maximale sur chaque lot est fixée dans le tableau des surfaces du dossier du permis d'aménager.

Adaptation au sol :

1/ Règles générales :

La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est 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. Les sous-sols sont autorisés. Toutefois, 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.

2/ Remblais :

Aucun remblai des lots ne sera autorisé au-delà d'une bande de 6 m autour de la construction, de la piscine et des annexes. L'épaisseur maximale dans le périmètre autorisé sera de 1,00 mètre. Tout talus créé devra être maintenu, afin de ne pas nuire aux propriétés riveraines. L'évacuation de terres excédentaires issues du terrassement lié à la construction est obligatoire.

Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les règles du P.L.U. s'appliquent

Plantations à créer :

Les lots 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17 et 19 devront réaliser sur leurs limites avec les zones A et N du PLU une haie paysagère constituée d'essences locale « Pays'arbres » (cf dispositions générales) conformément au plan de composition du lotissement.

Cette haie devrait figurer sur la demande de permis de construire.

Espaces non-imperméabilisés :

Les règles du P.L.U. s'appliquent, elles sont complétées par la suivante :

- Au minimum 40 % de la surface du lot doit être non-imperméabilisée

C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles du P.L.U. s'appliquent lot par lot.

Elles sont complétées par les règles suivantes :

Accès aux lots :

L'emplacement de l'accès de tous véhicules est imposé conformément aux triangles mentionnés sur le plan de composition PA4 joint au dossier.

Eaux pluviales :

Chaque acquéreur des lots 1 à 22 devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de retenir les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront pouvoir servir de rétention à une quantité d'eau minimum de :

- Pour les lots 1 à 21 : 3m³ par lot,
- Pour le lot 22 : 15l/m² imperméabilisé. La règle ci-avant s'applique dès le premier mètre carré de surface rendue imperméable ainsi qu'aux annexes construites en même temps que la construction principale ou ultérieurement,

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 trop plein de ces cuves.

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

Le ou les cuves privatives respecteront un débit de fuite de 10l/s/Ha (arrondi au l/s supérieur, soit 1 l/s).

Une inspection visuelle de cette ou ces cuves devra(ont) se faire au moins une fois par semestre (suivi d'un nettoyage si nécessaire). Il sera procédé à une inspection exceptionnelle des ouvrages suite à chaque événement particulier, tels qu'orage violent ou pollution accidentelle. »

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 et le certificat de conformité ne pourra être délivré que dans le cas où ces travaux auront été exécutés suivant les prescriptions édictées.

Le stockage préalable, hors volume de rétention, pour une utilisation de l'eau est autorisé.

Ces cuves ne sont pas des puisards.

Collecte des déchets :

Pour les lots 1 à 21, des dispositifs collectifs de collecte sont prévus sur les espaces communs du lotissement.

Pour le lot 22, le constructeur devra réaliser à l'intérieur de son lot un dispositif de collecte facilement accessible depuis la voie du lotissement.