

190521

30 août 2019 modifié en février 2020,
en Juillet 2021,
en Mai 2022
et le 23 Février 2023

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT PIERRE DE LAGES

LOTISSEMENT « LES VIGNES »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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. Il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 ou de suivre les mesures forfaitaires de construction prenant en compte le risque lié à la sécheresse. 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 m au niveau supérieur de la sablière ou l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux.

Les R-1 sont obligatoires pour les lots 3 à 7 et 21 à 24. Il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique de type G2 ou de suivre les mesures forfaitaires de construction prenant en compte le risque lié à la sécheresse.

Pour les lots 3 et 4, une cote comprise entre 224.70m et 225.70m devra être respectée pour le niveau d'implantation du R-1 (soit +0,50 m à +1,50 m par rapport à l'altitude du bloc à l'entrée du lot).

Pour les lots 5 et 6, une cote comprise entre 224.80m et 225.80m devra être respectée pour le niveau d'implantation du R-1 (soit +0,50 m à +1,50 m par rapport à l'altitude du bloc à l'entrée du lot).

Pour le lot 7, une cote comprise entre 225.20m et 226.20m devra être respectée pour le niveau d'implantation du R-1 (soit +0,50 m à +1,50 m par rapport à l'altitude du bloc à l'entrée du lot).

Pour les lots 21 et 22, une cote comprise entre 226.5m et 227.5m devra être respectée pour le niveau d'implantation du sous-sol.

Pour les lots 23 et 24, une cote comprise entre 227.0m et 228.0m devra être respectée pour le niveau d'implantation du sous-sol.

Pour les lots 3,4,5,6,7,21, 22, 23 et 24, la pente d'accès depuis la voirie au sous-sol ne devra pas excéder 15%.

Les constructions en rez-de-chaussée sont obligatoires pour les lots 25 et 26. Une côte comprise entre 232m et 232.5m devra être respectée pour le niveau d'implantation de la construction.
Les sous-sols sont interdits sur les lots 25 et 26.

Les constructions des lots devront respecter les règles suivantes :

- Leurs façades principales devront être implantées à l'intérieur des traits discontinus bleus sur le plan de composition (pièce PA4) pour les lots 1 à 15 et 18 à 24.
- Elles devront être implantées à 3m des limites identifiées en vert sur le plan de composition (pièce PA4) pour les lots 11, 12, 15 à 18, 20, 21 à 23, 25 et 26.
- Excepté pour les lots 1 et 2. Elles devront être implantées sur les limites séparatives désignées par les bandes bleues sur le plan de composition (pièce PA4). Elles ne pourront excéder une hauteur de 4,50 m au niveau supérieur de la sablière ou l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux sur ces limites, à l'exception des lots 21 à 24.

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.

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 :

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 R-1. Les sous-sols sont autorisés, excepté pour les lots 25 et 26. 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.

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles :
 - o Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%), les mouvements de terre supérieurs à 1,00 m au-dessus du terrain naturel et non liés à la construction sont interdits.
 - o Pour les autres terrains, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m, sauf pour la réalisation de constructions enterrées et de leur rampe d'accès.
 - o Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Les déblais et remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif. Sinon, les déblais et remblais à moins de 2 m des limites séparatives sont interdits.
- Aucun remblai des lots ne sera autorisé au-delà d'une bande de 3 m sur le périmètre du lot. L'épaisseur maximale dans la zone autorisée ne devra pas dépasser 0,80 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.
- Les enrochements de plus de 1,00 m de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont limités à 1,50m de hauteur.

Surface non constructible :

Une bande de 4,5m de large est classée en *non aedificandi* sur les lots 24 et 26 bordant le périmètre extérieur du lotissement (voir plan annexé).

Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les règles du P.L.U. s'appliquent

1/Clôtures sur voie

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

- Les maçonneries sont autorisées de part et d'autre de l'accès aux lots uniquement afin d'intégrer les éléments tels que les coffrets de branchement et boîte aux lettres (schéma A).

Elles auront une hauteur de 1,50 m maximum et une largeur de 3,5 à 5 m maximum surmontées d'un chapeau béton ou de deux rangées de briques foraines.

- Les maçonneries autorisées devront être crépies de la même couleur que l'habitation principale,
- Les clôtures sur voies seront réalisées en grillage doublées d'une haie vive sur une hauteur maximale de 1,60 m (schéma B).

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les accès des lots 16 à 18 où les murets et grillage sont autorisés

Schéma A - principe des murs structurant

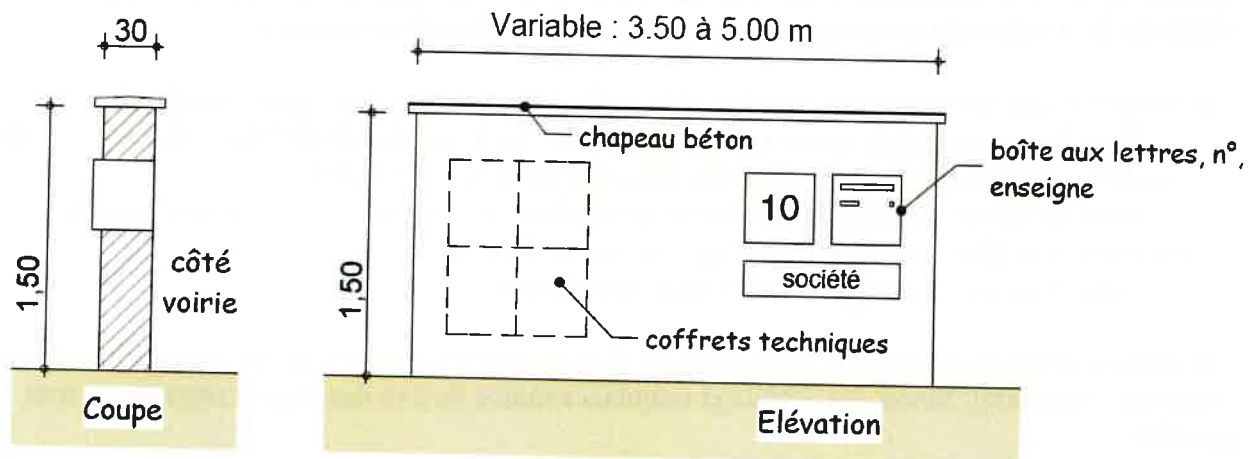
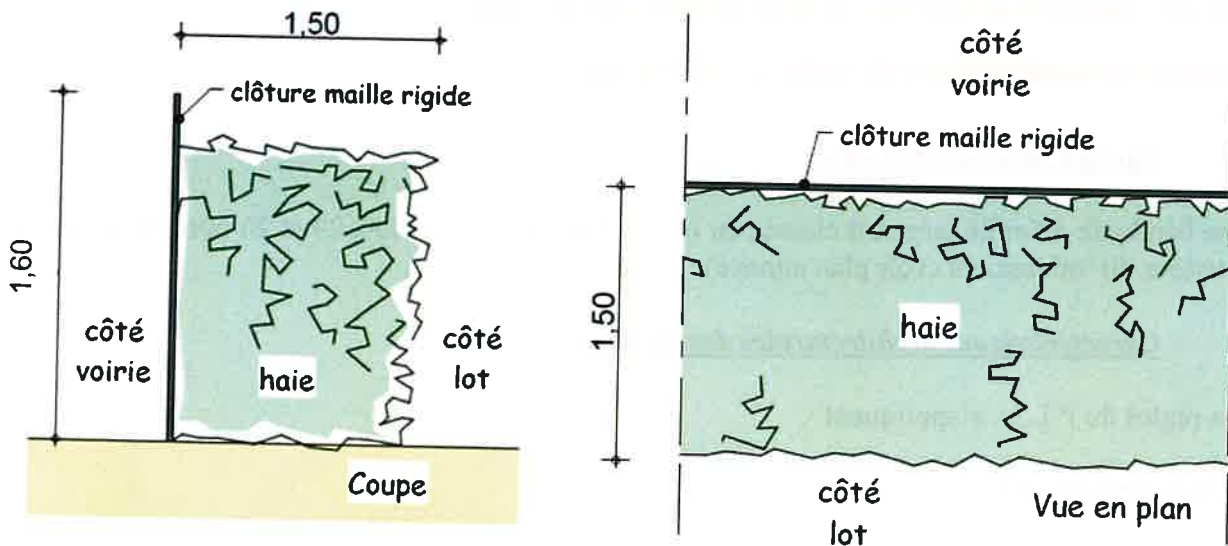


Schéma B - Principe de Clôtures



Teintes et matériaux :

Les teintes d'enduits suivantes, issues du nuancier du Service Territorial de l'Architecture et du patrimoine de Haute-Garonne, sont proscrites pour les façades de construction et pour les maçonneries situées de part et d'autre des accès :

- pour les enduits prêts à l'emploi les références « T beige clair », « T beige » et « T grège »,
- pour les enduits à la chaux les références « sable roux 2 » en finition lissé et « sable roux 1 » en finition lissé,
- pour la maçonnerie la référence « grès de Furne ».

Le nuancier est annexé au présent règlement.

Plantations à créer :

Les lots 8 à 13, 16 et 17 devront réaliser sur leurs limites Nord avec la zone N du PLU une haie paysagère constituée d'essences locale conformément au plan de composition (pièce PA-4 du lotissement).

La liste est définie dans les dispositions générales du PLU « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

Les lots 24 et 26 devront réaliser sur leurs limites Est, dans la bande de 4,50 m placée en *non aedificandi* avec la zone Ub du PLU une haie paysagère constituée d'essences locale conformément au plan de composition du lotissement (pièce PA-4). La liste est définie dans les dispositions générales du PLU « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

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 pour les lots 1, 14, 15, 18, 20 à 26,
- Au minimum 50% de la surface du lot doit être non-imperméabilisée pour les lots 2 à 13 inclus, 16, 17 et 19.

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 26 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 3m³ par lot.

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

Cette ou ces cuves devront être enterrées ou dissimulées par un masque végétal ou tout autre dispositif pour minimiser leur impact visuel.

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.

La ou les cuves privatives respecteront un débit de fuite de 10l/s/Ha (arrondi au 1/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 puits.

Collecte des déchets :

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au moyen du porte à porte.

Couverture



tuile cuivrée



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



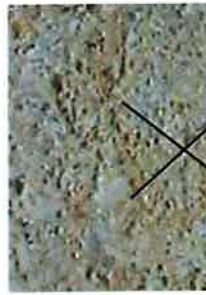
brique moulée rose



brique moulée orangée

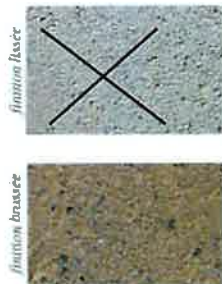


brique moulée rouge



gros de l'axe

Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre rose



ocre jaune

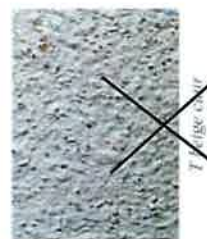


ocre orangé

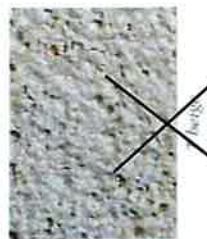


ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-120R



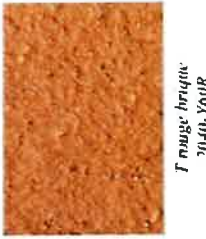
T beige
1008-120R



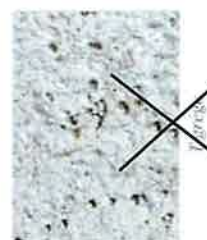
T jaune
1030-115R



T ocre orangé
3030-130R



T rouge brique
2040-100R



T ocre
2020-125R



T paille
2030-110R



T ocre rose
2520-140R



T rouge foncé
4030-150R

Ces couleurs peuvent s'appliquer sur des badigeons d'immatriculation à peinture.
Les références proviennent du Natural Color System (NCS).