Règlement du lotissement

Département : HAUTE-GARONNE
Commune : LANTA

Chemin Pe de Lafoun | Opération "Le Clos de la Fontaine"

Le 19 juin 2025 | Dossier n°240123

18 rue de Tivoli
31000 **TOULOUSE**
05 61 52 16 72

61 route de Toulouse
31190 **AUTERIVE**
05 61 50 56 53

3 av. des frères Arnaud
31250 **REVEL**
05 62 18 71 30

www.**valoris.expert**

Les lots seront soumis aux règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire, sous réserve des dispositions de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme.

Ce règlement du lotissement vient en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Article 1. Accès et voirie

L'accès aux lots est imposé, l'emplacement est identifié par un triangle noir ou par une zone d'accès sur le plan de composition (PA4).

Article 2. Desserte par les réseaux

Les acquéreurs des lots devront surélever le plancher bas de leur habitation par rapport au niveau des regards de branchements prévus au droit ou au fond de leurs lots afin de raccorder les réseaux d'eaux usées et pluviales en gravitaire, ou installer une/des station(s) individuelle(s) de relevage à leur charge.

a. Gestion des eaux usées

Les acquéreurs des lots devront réaliser à leur charge des systèmes individuels d'assainissement autonomes conformes aux prescriptions du SPANC (RESEAU 31).

b. Gestion Eaux Pluviales :

Par défaut, la surface imperméabilisée comprend la surface de toiture (hors toitures végétalisées), les surfaces bétonnées ou en enrobé bitumineux imperméables (dont celles des parkings privatifs non clos), et celles des annexes couvertes. Le calcul de cette surface devra figurer au Permis de Construire.

Sur les lots 1-2 et 3 :

Les acquéreurs devront procéder à la réalisation de dispositifs d'infiltration-rétention permettant de maitriser le débit des eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de leurs lots.
Ces dispositifs devront permettre le stockage d'un minimum de 3 m^3 et auront un débit de fuite de 5l/s.

Sur les lots 4-5-6-7-8-9-10 et 11 :

Afin de pouvoir se brancher au réseau d'eau pluvial, chaque lot ne pourra imperméabiliser que 250m^2 maximum par lot.

Toutefois, si la surface imperméabilisée dépasse la valeur de 250m^2, l'acquéreur devra retenir ses eaux pluviales à hauteur de 50 l/m^2 imperméabilisé supérieur à 250m^2 ainsi qu'un débit de fuite maximale de 5l/s/ha. Cette rétention compensatoire devra être gérée à la parcelle au moyen d'un dispositif adéquat.

Le cas échéant, la réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

c. Servitudes :

Une servitude de passage de canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées épurées grevant le lot n°7 au profit des lots 5 et 6 devra être constituée par acte notarié.

Une servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées épurées grevant le lot n°6 au profit du lot 5 devra être constituée par acte notarié.

Une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées épurées (fossé) grevant les lots 9-10-11 au profit des lots 4-9 et 10 devra être constituée par acte notarié.

Sur les lots 4-9-10 et 11 : l'entretien du fossé d'interception est obligatoire.

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Par rapport aux limites séparatives (applicable qu'aux lots 1-6 et 7) :

Sur les lots 1-6 et 7, une zone non aedificandi longeant la limite Ouest de l'opération d'une largeur de 3,00m est définie par une bande hachurée en vert sur le plan de composition (PA4). Elle permettra la conservation de la haie existante.

Article 4. Hauteur des constructions

Sur les lots 1-2 et 3 : la hauteur de toute construction ne pourra excéder 6,00m.

Sur les lots 4-5 et 6 : la hauteur de toute construction ne pourra excéder 7,00m.

Sur les lots 7-8-9-10 et 11 : la hauteur de toute construction ne pourra excéder 7,50m.

La hauteur sera calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'adaptation au sol doit être très soignée.

Les permis de construire qui seront déposés sur les lots devront faire apparaitre avec précision les adaptations au terrain livré par le lotisseur.

Tout projet de construction devra être étudié en fonction de la topographie du terrain, les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler afin de suivre au mieux la pente du terrain.

Les déblais et remblais pour la création des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1 m de hauteur maximum de mur fini.

Clôtures en limites séparatives

Celles-ci, si elles sont créées, seront en grillage à mailles soudées gris d'une hauteur comprise entre 1,40 et 1,60m et idéalement doublées d'une haie vive.

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et plantations sur les lots devront être composées d'essence locales et adaptées aux conditions climatiques de la commune.

Les haies monospécifiques sont proscrites.

Sur les lots n°1-6 et 7, la conservation, l'entretien et le renouvellement de l'écran végétal en limite Ouest est obligatoire sur une largeur de 3,00m (bande hachurée en vert sur le plan de composition – PA4).

Sur les lots 1 et 11, la conservation des noyers remarquables existants est obligatoire (arbres repérés sur le plan de composition – PA4).

Article 7. Surface de Plancher

La répartition de la surface plancher sera conforme au tableau de répartition des surfaces joint au présent dossier de permis d'aménager.