

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CUGNAUX

Lotissement
« AUREA »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage

HECTARE SA
45 Rue de Garance
31 670 LABEGE
Tel : 05 34 24 34 00



Géomètre Expert – Bureau d'études

Cabinet URBACTIS
60 Impasse de Berlin
82000 MONTAUBAN
Tel : 05 63 66 44 22



Architecte

Cyrille BONNET
8 Rue d'Athènes
12 000 RODEZ
Tel : 05 65 73 12 76

C y r i l l e
B O N N E T
Architecte – urbaniste

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan masse (PA4B – Plan de masse) et au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4A – Plan de composition). Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du PLUi-H en vigueur sur la commune. Ainsi les acquéreurs devront, pour l'établissement de leur permis de construire, se reporter aux dispositions communes du PLUi-H ainsi qu'aux prescriptions spécifiques de la zone urbaine à vocation mixte UM7.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 - Désignation des terrains lotis

L'ensemble du terrain lotis se situe sur la commune de CUGNAUX, le long du Chemin de Villenouvelle. La parcelle cadastrée a pour référence la section **AT n°55 pour une surface opérationnelle totale d'environ 3 725 m²¹.**

La société HECTARE a la maîtrise foncière sur l'ensemble du terrain.

ARTICLE 1.3 - Division en lots

Le lotissement prend le nom de : « **AUREA** » et sera composé de 6 lots destinés uniquement à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles de surfaces variables d'environ 450 m² à 730 m².

ARTICLE 1.4 – Servitudes générales

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération. Ainsi, il peut y avoir des écarts entre la surface cadastrale totale et la surface réelle de l'opération.

servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis la rue.
- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

ARTICLE 1.5 – Servitudes particulières

- Les eaux pluviales des parcelles seront traitées par infiltrations de façon individuelle dans des ouvrages à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction. Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'étude compétent en pareille matière devra être fournie dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire afin de justifier des aménagements prévus afin de compenser l'imperméabilisation du projet de construction. La réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement, situé en zone UM7 du PLUi-H en vigueur sur la commune de CUGNAUX et sur la Métropole de TOULOUSE

ARTICLE 2.1 – Accès et voirie

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

ARTICLE 2.2 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PAPE n°7 - PA8A – Programme des travaux).

Eaux pluviales

Pour rappel, les eaux pluviales des parcelles seront traitées par infiltrations de façon individuelle dans des ouvrages à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction. Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'étude compétent en pareille matière devra être fournie dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire afin de justifier des aménagements prévus afin de compenser l'imperméabilisation du projet de construction. La réalisation de cette rétention à la parcelle sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

ARTICLE 2.3 – Caractéristiques des terrains

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4B – Plan de masse).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et aux emprises publiques, ainsi qu'aux espaces non privatifs créés par l'aménageur :
 - Les implantations des constructions par rapport aux voies créées, cheminement piétons créés, espaces verts créés et aux emprises publiques devront se conformer en plus du PLUi-H (dispositions communes et zone UM7), au plan de masse (PA4B – Plan de Masse).
- Par rapport aux limites séparatives :
 - Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives devront se conformer en plus du PLUi-H (dispositions communes et zone UM7), au plan de masse (PA4B – Plan de Masse).
 - Toutefois, les lots pourront s'implanter en limite(s) séparative(s), lorsque l'implantation est autorisée, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B – Plan de masse), sur une profondeur maximale de 12,00 mètres par limite séparative, sur une hauteur maximale de façade de 2m80, non compris une tolérance de 1m pour pignon, pour les toitures en couverture tuiles, et 3,50 mètres hors tout pour les autres toitures.

Espaces verts

L'ensemble des lots devront respecter, conformément au PLUi-H en vigueur, au minimum 45% de surface en pleine terre par lot. Les surfaces minimales d'espace de pleine terre à respecter pour chaque lot sont données à titre indicatif sur le tableau des surface (PA10 – Règlement). Toutefois, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

Stationnements

Chaque acquéreur doit réaliser au minimum, sur l'emprise de son lot deux places de stationnements, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de masse (PA4B – Plan de masse) et au plan de composition (Pièce n°3 PAPE - PA4A – Plan de composition), puis définies au plan de vente de lots. Le revêtement du stationnement non clos pourra être réalisé :

- Soit par un béton balayé de couleur claire ;
- Soit d'un matériau perméable.

Emprise au sol

Conformément au PLUi-H en vigueur et à la zone UM7, le projet devra respecter une emprise au sol maximale de 25%, soit 931,25 m² à répartir sur l'ensemble du projet.

Les surfaces maximales d'emprise au sol à respecter pour chaque lot sont données à titre indicatif sur le tableau des surface (PA10 – Règlement). Toutefois, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

ARTICLE 2.4 – Aspects extérieurs des constructions

L'ensemble des constructions devront être en cohérence avec le Charte d'urbanisme de Cugnaux (ou « Cahier des Prescriptions Architecturales, Environnementales et techniques ») en vigueur, ainsi que les spécificités édictées ci-dessous pour le dépôt du Permis de Construire.

Clôtures :

Les clôtures sur voies devront avoir une hauteur fixée à 1,40 mètre et être constituées par :

- Un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 m. Le mur bahut devra être crépis ou revêtus des deux faces, et être en harmonie avec le pan de façade principal de la maison. Ce mur bahut devra être surmonté d'un barreaudage vertical aléatoire de 80cm (type Obamboo ou similaire) de couleur gris anthracite (RAL 7016 ou similaire)

Les clôtures en limites séparatives devront avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres (2,20 mètres pour les poteaux), et être constituées soit :

- D'une clôture pleine ;
- D'une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
- D'un mur-bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.

Traitement des stationnements privatifs non clos :

Pour rappel, le revêtement du stationnement non clos pourra être réalisé :

- Soit par un béton balayé de couleur claire ;
- Soit d'un matériau perméable.

ARTICLE 2.5 – Surface de Plancher

La surface de plancher (SDP) totale du projet se portera à 799 m².

La SDP sera gérée par l'aménageur. En conséquence, l'aménageur se réservera le droit de fixer des seuils de SDP maximum à respecter pour chacun des lots, et de l'indiquer sur les plans de vente.

CHAPITRE III – MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 – Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 – Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse (PA4B – Plan de masse) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4B – Plan de masse) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLUi-H de la commune.

ARTICLE 3.3 – Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite.

**Fait à Labège,
Le 24 Janvier 2020
Le lotisseur**


ZAC De La Grande Borde
45 rue Sarance 31670 Labège
05 34 24 34 00
Siret : 351 338 660

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « AUREA »
Commune de CUGNAUX

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m²)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE *** (en m²)	COEFFICIENT DE PLEINE TERRE **** (en m²)
1	500	Répartition gérée par l'aménageur	155	225
2	450		155	202,50
3	455		155	204,75
4	500		155	225
5	550		155	247,50
6	730		156.25	328,50
TOTAL LOTS	3 185 m²	799 m²	931,25 m²	1 433,25 m²
VOIRIE	485 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	55 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	3 725 m²	799 m²	931, 25 m²	1 433,25 m²

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) Les emprises au sol maximales déterminées à chaque lot sont données à titre indicatives. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(****) Les coefficients de pleine terre déterminés à chaque lot sont donnés à titre indicatifs. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.