

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Lotissement
« LA CLAIRIERE DU TRUJOL »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 45 Rue de Garance 31 670 LABEGE	
Géomètre Expert	
VALORIS AUTERIVE – TOULOUSE - REVEL	
Architecte	
L'ATELIER – PASCAL MAUREL ARCHITECTE DPLG 18 Rue des Jasmins 66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER Tel : 04 68 53 56 14	

PA 10

Avril 2019

Règlement
Lotissement « LA CLAIRIERE DU TRUJOL »
Commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

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 (PA4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA4 A – Plan de composition).

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 secteur considéré définies dans le P.L.U.

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 des terrains lotis se situent sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Les parcelles cadastrées ont pour référence la **section B n°650, 689, 172, 174 et 175**, ayant pour surface cadastrale totale d'environ **6 984,11 m²**.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LA CLAIRIERE DU TRUJOL** » et sera composé de **8 lots** pour une capacité maximale de **8 logements**.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LA CLAIRIERE DU TRUJOL »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	5 524,00 m²
VOIRIE	471,83 m²
ESPACES VERTS	932,60 m²
Superficie totale de l'opération	6 928,43 m²

Le terrain est situé en zone 1AUa du P.L.U de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

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.

SERVITUDES GENERALES :

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

SERVITUDES PARTICULIERES :

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque suivant :
 - Le projet se situe en « *zone sismique 1* » qui correspond à un risque de sismicité très faible. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur la commune.
- Les accès aux lots sont imposés.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- 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.
- 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.
- Les lots 2 à 5 seront grevés d'une servitude aérienne dû au passage d'une ligne moyenne tension.
- Les lots 3 et 4 seront grevés d'un Espace Boisé Classé (EBC) donc les futurs acquéreurs auront la charge d'entretenir et de conserver les arbres existants.
- Les lots devront compenser leur imperméabilisation des sols par une rétention à la parcelle d'un volume de rétention forfaitairement fixé à 2 mètres cubes.

ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement situé en zone 1AUa du P.L.U en vigueur sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Le présent règlement n'a pas pour objet de se substituer au PLU en vigueur mais de rajouter des règles supplémentaires. Il conviendra pour chaque acquéreur de lot de se référer au PLU de la commune.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Toutes celles non mentionnées à l'article 2.2.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol admises :

- Constructions à vocation d'habitat. Chacun des lots devra comprendre un logement individuel. **Toute subdivision de lot est interdite.**

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

Le projet sera accessible depuis la Route de Rieumes, puis les lots seront desservis par une voirie mise en place par l'aménageur. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – 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 (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs seront obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 2.4 - 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 (PA8 – Plans et Programme des travaux).

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits. **Il sera mis en place sur chaque lot un dispositif de rétention individuel d'un volume de 2 mètres cubes.**

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4 B – 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.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, distance conforme au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Conformément au PLU de la commune et au plan de masse (PA4 B – Plan de masse), les constructions doivent être écartées des limites séparatives d’une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00 mètres ($L = H/2$).

Toutefois, les bâtiments pourront être implantés sur la limite séparative, lorsqu’elle est admise sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), à condition que la longueur cumulée des bâtiments n’excède pas 10,00 mètres pour une même limite ni 20,00 mètres pour l’ensemble des limites séparatives de chaque lot, lorsqu’elle est admise sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), à condition que :

- La hauteur n’excède pas 4,00 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative,
- La hauteur n’excède pas 2,50 mètres mesurés sous la sablière sur la limite séparative.

Les aménagements et agrandissements, sans création de niveau supplémentaire, de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3,00 mètres, pourront être admis en retrait de la limite séparative à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, doivent être écartées des limites séparatives d’une distance au moins égale à 2,00 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

La répartition de l’emprise au sol aux différents lots est indiquée sur le tableau des surfaces présent au sein de ce règlement.

Toutefois, les surfaces sont données à titre indicatif, elles ne seront définitives qu’après bornage du terrain, ainsi, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d’affouillement ou d’exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7,00 mètres.

Les constructions en limite séparative sont autorisées à condition que :

- La hauteur n’excède pas 4,00 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative,
- La hauteur n’excède pas 2,50 mètres mesurés sous la sablière sur la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général :

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles canal ou romane de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ou de teinte noire.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Cependant, est admise en toiture, l'installation :

- De systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - Ils soient intégrés à la couverture ou en surimpression dans un plan parallèle
 - Leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation.
- Ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 2. Toitures.
- Sont admises les toitures plates ou présentant une faible pente à condition qu'elles soient masquées, c'est-à-dire, les toitures dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère. Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe ci-dessus.
- Les dispositions du présent paragraphe 2, ci-dessus, ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

3. Clôtures :

Les murs de clôtures (plein ou bahut) sur voie devront être constitué **d'un mur bahut de 60cm à 1m00** de hauteur, surplombé soit par :

- d'un grillage rigide de couleur gris anthracite de 60cm à 1m00 de hauteur, et doublé d'une haie végétale.
- d'un dispositif à claire-voie de couleur gris anthracite de 60cm à 1m00 de hauteur n'excédant pas 1 mètre de hauteur.

Toute autre type de canisse ou de brise-vu est strictement interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m80.

Le mur bahut devra obligatoirement être crépis ou revêtu d'un devront obligatoirement avec des couleurs et/ou matériau en harmonie avec la construction du lot.

5. Autres :

Les climatiseurs extérieurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot, au minimum un emplacement privatif non clos (parking du midi) d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules.

Ces derniers devront être réalisés par l'acquéreur avec le même revêtement que le trottoir mis en place par l'aménageur, ou par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les lots 3 et 4, conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition) et au plan de masse (PA4 B – Plan de masse), sont grevés d'un Espace Boisé Classé (EBC), dont ils auront l'obligation de conserver les arbres existants.

Conformément au PLU de la commune, au moins 30 % de la superficie du terrain du projet doit être en pleine terre, ce qui représente une superficie d'environ 2 078,60 m² (6928,43 * 0.30).

A cette superficie minimale sont déduits la superficie de pleine terre des espaces verts réalisés par l'aménageur, ce qui représente environ 1 146,00 m² (2 078,60 – 932,60).

Ainsi, la surface en pleine terre restante sera répartie entre les différents lots composant le présent projet. Ces surfaces sont indiquées au sein du tableau des surfaces, représenté sur le présent règlement.

Ces surfaces minimales sont données à titre indicatives, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

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 (PA4 B – 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 (PA4 B – 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 PLU de la commune.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

**Fait à Labège,
le 2 Avril 2019**

Le lotisseur

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LA CLAIRIERE DU TRUJOL »
Commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m ²)	EMPRISE AU SOL *** (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE **** (30% MINIMUM)
1	650	300	280	140
2	750	300	280	140
3	1 000	300	319,54	156
4	900	300	300	150
5	600	300	280	140
6	600	300	280	140
7	524	300	280	140
8	500	300	280	140
TOTAL LOTS	5 524,00 m ²	2 400,00 m ²	2 299,54 m ²	1 146,00 m ²
VOIRIE	471,83 m ²	SANS OBJET	471,83 m ²	SANS OBJET
ESPACES VERTS	932,60 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	932,60 m ²
TOTAL	6 928,43 m ²	2 400,00 m ²	2 771,37 m ²	2078,60 m ²

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

(**) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'emprise au sol est donnée à titre indicatif. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(****) La surface de pleine terre est donnée à titre indicatif, seules les indications sur les plans de vente feront foi.