

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE REVEL

Lotissement
« LOURMETTE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage	
HECTARE S.A. 45 Rue de Garance 31 670 LABEGE	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
VALORIS EXPERT Bureau de Revel 3 Avenue des frères Arnaud 31 250 REVEL Tél : 05 62 18 71 30	
Architecte	
RAYNAL ARCHITECTURE 65 place de la Loubatière 81 370 SAINT-SULPICE Tél : 05 63 40 00 00	



PA10

Novembre 2018

Règlement
Lotissement « LOURMETTE »
Commune de REVEL

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 de composition (PA4 – 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 du terrain loti se situe sur la commune de Revel. La parcelle cadastrée a pour référence la section **ZM n°34, pour partie de la surface totale, à savoir 65 215 m².**

La société HECTARE a la maîtrise foncière sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LOURMETTE** » et sera composé de **85 lots destinés à recevoir des constructions d'habitations individuelles, 1 macrolot social locatif et 1 macrolot locatif subdivisible.**

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LOURMETTE »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	47 280,00 m²
ESPACES COMMUNS	17 935,00 m²
Superficie totale de l'opération	65 215,00 m²

Le terrain est situé en zone AU du P.L.U. de la commune de Revel.

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 :

- 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 le secteur à lotir.
- Les lots 1 et 2, seront grevés d'une servitude plantandi ayant pour objectif de créer une barrière végétale contre la voirie mise en place par l'aménageur, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition). Cette dernière devra avoir une largeur minimale de 1.50m et être réalisé sur au moins 90% du linéaire attenant à la limite sur la voie publique
- Les lots 5 à 24, ainsi que les lots 33 à 42 et les lots 80 à 87 seront grevés d'une servitude plantandi ayant pour objectif de créer une barrière végétale en fond de lots, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

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 AU du P.L.U en vigueur sur la commune de Revel.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS **(RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR)**

Préambule

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat comprenant des terrains équipés, et ouverts à l'urbanisation sous conditions.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les carrières et gravières ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Les terrains de campings ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules (plus de 10 voitures hors circulation).

Sont interdites, sauf conditions particulières précisées à l'article 2.2 :

- Les constructions à usage artisanal ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.



ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 2.1 ci-dessus sont autorisées sous réserve que les constructions n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées, ne sont autorisés que dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs

d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Toute opération visant à la réalisation de logements comprenant plus de 1 500m² de surface de plancher doit comporter au moins 20 % de logements faisant l'objet de prêts aidés de la part de l'Etat tels que prévus par les articles R 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès

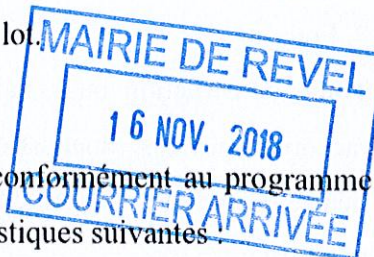
Les constructions seront desservies par la voie mis en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

2. Voirie

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les chaussées structurantes en double sens auront un gabarit de 5,00 mètres.
- Les chaussées secondaires en sens unique auront un gabarit de 3,50 mètres.
- Les voies de circulation, qu'elles soient à double sens ou en sens unique seront au minimum bordé d'un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre
- La voie de desserte comportera 118 places de stationnements. L'ensemble de ces stationnements seront situés à l'extérieur des parcelles.
- L'accès aux stationnements se fera par les voiries internes au lotissement, mise en place par l'aménageur.
- Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.



- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

Les conditions ci-dessus citées seront conformes au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

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).

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

3. Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement 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.

La gestion des eaux pluviales au sein du projet est justifiée au sein de la notice jointe au permis d'aménager.



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).

5. Défense contre l'incendie :

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie seront prévus et positionnés à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou le service ad hoc.

6. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.



ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

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

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Toute construction ou installation doit être implantée, sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- A 5 m minimum de l'axe des voies.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative de l'unité foncière.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions édifiées au-dessous du terrain naturel ne sont pas assujetties à ces règles.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques. Ces alignements et retraits correspondent à une partie des objectifs, notamment d'organisation des constructions, définis pour l'ensemble du secteur et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions en R+3 doivent être implantées à au moins 6 m de la limite séparative.

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

Aucune réglementation n'est fixée quant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.



ARTICLE 2.9 - Emprise au sol des constructions

En zone AU du PLU de la commune de Revel aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les macrolots 1 et 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,0 m maximum sous sablière sans dépasser R+2 à condition que le projet fasse l'objet d'une composition architecturale prenant en compte l'intérêt des lieux, sites et paysages avoisinants.

Pour les lots 3 à 87, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,0 m maximum sous sablière sans dépasser R+1.

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

1. Locaux et installations techniques : Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

2. Matériaux : Les matériaux de construction destinés à être recouverts (pauvings, briques, etc.) doivent l'être.

3. Toitures : La pente des toits à 2 pentes est comprise entre 30 et 35%. Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

4. Couleur : L'usage du blanc pur est interdit pour les parements ou les enduits.

5. Clôtures : En limite de voies publiques, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut maximum, de couleur ocre avec chaperon assorti.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut maximum, de couleur ocre avec chaperon assorti ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

6. Mouvement de terrain : Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

7. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos : Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Pour les lots 1 et 2, il sera prévu une place de stationnement à partir de 20m² de surface de plancher construite. Au-delà de 60 m² de surface de plancher construite, il sera prévu une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire. Pour ces deux lots, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Enfin, dans le cadre de réalisation de logements sociaux, chaque acquéreur des lots 1 et 12, pourra se prévaloir de dispositions législatives étant moins restrictives.

Pour les lots 3 à 87, chaque acquéreur devra réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non closes d'une superficie minimale de 25 m² tel qu'ils sont positionnés au plan de composition (PA4 – Plan de composition), ainsi qu'un garage dans le volume bâti de la construction.

Au sein du lotissement, il sera prévu 90 places de stationnements visiteurs le long des voies.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les espaces végétalisés doivent représenter au moins 25 % de la superficie du tènement foncier.

L'aménageur prévoit la réalisation d'espaces verts et aire de jeux ouvert au public. Les aires de stationnements seront plantées.

Le projet prévoit la réalisation d'espaces verts de part et d'autre des voiries structurantes.



ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération sera répartie à la 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 composition (PA4 - Plan de composition) 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 composition (PA4 - Plan de composition) 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 7 Février 2019**

Le lotisseur

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LOURMETTE »
Commune de REVEL

N° DE MACROLOT ET DE LOT	SURFACES APPROXIMATIVES	SURFACE DE PLANCHER	N° DE MACROLOT ET DE LOT	SURFACES APPROXIMATIVES	SURFACE DE PLANCHER
	en m²	en m²		en m²	en m²
1 (social)	3383	25 000 m² à répartir à la vente	45	500	25 000 m² à répartir à la vente
2	3187		46	500	
3	500		47	500	
4	400		48	500	
5	325		49	650	
6	325		50	650	
7	325		51	650	
8	325		52	650	
9	325		53	650	
10	325		54	650	
11	325		55	500	
12	325		56	500	
13	500		57	500	
14	500		58	500	
15	500		59	500	
16	500		60	500	
17	325		61	680	
18	325		62	700	
19	325		63	600	
20	325		64	600	
21	325		65	600	
22	325		66	600	
23	325		67	400	
24	325		68	400	
25	400		69	400	
26	400		70	400	
27	500		71	400	
28	500		72	450	
29	400		73	485	
30	500		74	450	
31	500		75	400	
32	500		76	500	
33	500		77	450	
34	600		78	350	
35	600		79	360	
36	600		80	485	
37	600		81	500	
38	600		82	500	
39	600		83	500	
40	600		84	500	
41	600		85	500	
42	500		86	500	
43	500		87	500	
44	500				
Espaces Privatifs				47 280	25 000
Espaces Communs				17 935	0
TOTAL				65 215	25 000



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

La surface de plancher sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

