« Les Jardins de Labastide »

Lotissement de 44 lots

REGLEMENT

Section 0 : Dispositions générales

Section 1 : Servitudes diverses

Section 2 : Conditions d'occupation des sols

Section 3 : Possibilité Maximale d'Occupation du sol

SECTION O

DISPOSITIONS GENERALES

A – Caractéristiques du lotissement :

Le présent lotissement a pour objet la création de 44 lots maximum destinés à recevoir chacun une maison d'habitation.

B – Servitudes Générales grevant les lots :

Une servitude de passage de la ligne aérienne moyenne tension sera constituée sur les lots impactés si nécessaire.

C – Destination du Lotissement :

Les lots à créer sont destinés à recevoir individuellement des constructions à usage d'habitation.

D – Modification du Lotissement :

Aucune modification du lotissement ne peut intervenir si elle n'est produite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme (Article L 315-3).

Aucune modification ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue ou l'ordonnancement du lotissement, ni si elle ne respecte pas les dispositions d'Urbanisme en vigueur dans la Commune.

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Les terrains sont destinés à la construction principale d'habitation de logements (ou logement avec une activité tertiaire, bureau, activité libérale sans nuisance sonore, olfactive ou autre, sans possibilité de créer de locaux spécifiques liés à l'activité dont la superficie serait supérieure à 100m² de SHON).

Article 2 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites:

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevages d'animaux, de chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

SECTION 2

Conditions d'occupation des sols

Article 3 – Accès et voiries :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Accès : L'accès de la zone lotie se fera à partir de la route départementale n°30.

Voirie : Le lotissement sera desservi par une voie à créer qui sera aménagée conformément au programme et plan des travaux joints au présent dossier, d'une largeur de 5m ou 3.5m de chaussée et de 7.50 m et 9.00 m d'emprise.

Article 4 – Desserte par les réseaux :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Article 5 – Caractéristiques des terrains :

Le découpage parcellaire devra respecter le découpage figurant sur le plan de composition su permis d'aménager

Le regroupement de deux parcelles au maximum est autorisé

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Article 8 – Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Article 9 – Emprise au sol :

Sans objet.

Article 10 – Hauteur des constructions :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale et de moins de 10m² sera de 2.5m au faîtage.

Pour les autres annexes, la règle applicable est la règle fixée dans le PLU.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et clôtures:

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'ils s'agissent du contexte architectural, urbain ou paysager.

- La volumétrie des maisons sera classique, avec plans de base rectangulaire et versants de toiture à 33%.
- Les tuiles de couverture seront traditionnelles, en terre cuite teinte rouge sombre vieillie.
- Le bâti d'accompagnement des piscines devra permettre d'intimiser les parcelles (effet de masque par rapport aux parcelles attenantes)
- Les panneaux solaires ne seront pas autorisés sur les toitures principales. Ils pourront être autorisés sur les annexes et les parties secondaires des toitures, après de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les châssis ouvrants en toiture sont à éviter. Toutefois, un seul châssis pourra être autorisé par versant de toiture et de taille réduite (55cm de large par 80cm de haut maximum).
- Les enduits de façades seront en finition taloché ou projeté fin (pas de gratté ou d'écrasé), de teinte ocre naturelle.
- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium laqué, de teinte pastel ou foncée , le PVC est interdit.
- Les éoliennes sont interdites.

Les Clôtures:

En réponse à des préoccupations d'intégration et de paysage, la clôture peut être un moyen pour une meilleure insertion du bâti dans le paysage existant.

Dans le paysage rural et très ouvert dans lequel va s'inscrire ce nouvel aménagement, la nature d'une clôture grillagée accompagnée d'une haie végétale est intéressante pour préserver les vues et rester discret dans un environnement végétal.

Dans le cas des clôtures sur rue, l'enjeu est de rechercher une certaine diversité sans être trop hétérogène et une relative harmonie sans être trop banal, pour concilier lieu privé et espace public. L'accompagnement végétal de la clôture qui complète les plantations de voiries doit favoriser l'émergence d'un paysage d'ambiance de rue.

Clôtures sur rues :

- Elles seront de type clôture mixte (avec soubassement) : elles seront constituées d'un muret de 0.50m de hauteur avec enduit dito façade habitation et couronnement en brique surmonté d'une grille et accompagné de plantations.

  Elles seront de préférence à claire-voie- avec une hauteur totale autorisée de 1.50m de type barreaudage métallique vertical ou avec grillage rigide

Clôtures en limites latérales :

Elles seront constituées soit :

- D'un mur bahut de 3m de longueur maximum attenant au bâti, et sur 2m de hauteur maximum, pouvant servir d'appui à une tonnelle. Il devra être implanté à l'opposé de la clôture sur rue (soit coté jardin).
- D'un grillage accompagné de végétal, faites d'essences locales mélangées (voir liste ci-après). Seront proscrites les plantations d'essences pour haie de type conifère, pyracantha, prunus lauro-cesarus.

Clôtures en fond de parcelles :

Situées dans le prolongement des haies latérales, elles seront constituées d'un grillage de 1.80m maximum, épaulé de plantations d'essences locales mélangées. La composition de la haie sera étudiée de façon à ce que le grillage disparaisse dans le végétal.

Les portails et portillons :

Les PVC sont proscrits

Pour chaque type de clôture, les portails manuels ou motorisés et portillons seront en continuité d'aspect avec la grille de clôture sur rue.

Les hauteurs des portails et portillons devront être identiques sur une même rue.

Le choix des traitements de matériaux et de couleurs devra être en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les piliers des portails et portillons maçonnés seront en brique avec un prolongement brique ou crépi intégrant les compteurs, boites aux lettres et autres éléments.

<u>Les haies végétales :</u>

- Haie plurispécifique type haie libre ou haie mixte :

Choix d'essences végétales locales rappèlent la trame bocagère des coteaux dominant le Gaillacois (plateau de moyenne altitude à vocation agricole ; entité paysagère parfaitement identifiable)

Pour retrouver un bon écran végétal entre propriétés, les haies seront composées de préférence à 1/3 d'essences persistantes ou semi persistantes et 2/3 d'essences caducs.

Les haies ou arbres entre propriétés privées seront implantés selon l'article 671 du code civil (50 cm minimum de la limite pour des plantations ne dépassant pas les 2 mètres de hauteur, et 2m minimum de la limite pour des végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les essences à utiliser seront choisies parmi celles proposées ci-dessous, conformément au guide « Arbres et arbustes des paysages Tarnais » et complétées par quelques essences horticoles :

- Pour les arbustes caduc en haie séparative :

Lilas, charmille, bourdaine, noisetier, cornouiller sanguin, viorne et d'autres essences plus horticoles type hibiscus, seringat, forsythia, cornouiller blanc, deutzia, groseillier à fleurs, spirée, weigelia, arbre de Judée, aubépine monogyne, cognassier, églantier, figuier, néflier, prunier sauvage, prunier myrobolan, sureau noir, troène.

- Pour les arbustes persistantes en haie :

Buis, laurier tin, houx, fusain et d'autres essences plus horticoles type abelia, arbousier, cotoneaster, laurier du Portugal, mahonia à feuille de houx, escallonia, choisya, pttosporum, millepertuis arbustif, chalef, alaterne.

Article 12 – Stationnement :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme, soit une place couverte ou non

Il est également imposé en sus par lot, 1 zone de stationnement non couverte et non close dans le lot, situé à proximité de l'accès au lot et contiguë à la voirie, de dimension minimale pour tous les lots 5 m x 5 m, sauf pour les lots 21 et 28 (cf plan de composition) ou les dimensions seront différentes.

Article 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

Les espaces naturels du site seront valorisés aussi bien pour leur intérêt paysager qu'écologique à savoir : arbres isolés, haies, alignement d'arbres, bosquet…

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La palette végétale pour arbres et arbustes isolés ou groupées, sera définie en fonction du guide « Arbres et arbustes des paysages Tarnais », à savoir :

Pour les arbres isolés ou groupés :

Alisier terminal, arbre de Judée, aulne à feuille en cœur, aulne glutineux, charme, chêne sycomore, chêne pédonculé ou sessile, érable plane ou champêtre, févier, tilleul argenté, aulne, orne champêtre, tremble, cytise, cèdre de l'Atlas, pin parasol, cognassier, poirier, pommier, prunellier, cerisier, noyer, néflier, figuier, merisier, frêne commun, mûrier blanc, mûrier noir, orme, robinier faux acacia, sorbier domestique.

Pour les arbustes isolés ou groupés :

Prunellier, aubépine, cornouiller sanguin, fusain, viorne, seringat, noisetier, lilas, buis et autres essences plus horticoles type lavande, romarin, spirée, rosiers paysagers couvre-sol, chèvrefeuille pileata, caryopteris, ceanothe, cotoneaster, Deutzia, escallonia, millepertuis arbustif, mahonia, nandina domestica, perovskia, seringat, aubépine monogyne, cognassier, églantier, néflier, prunier, sauvage, prunier myrobolan, sureau noir, troène.

Plantes grimpantes pour traitement végétalisé entrée sur support type portique et palissade :

Bignone, glycine, clématite, chèvrefeuille, passiflore…

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol :

Conformément au règlement de la zone AUb du PLU de la commune de Labastide, en vigueur et du règlement national d'urbanisme.

La Surface Hors Œuvre Nette prise en compte pour l'opération sera de 11 000 m² qui sera répartie **au prorata du nombre de lots soit : 250 m² par lot.**

Article 15 – Dépassement de la densité :

Sans objet.

Le Lotisseur,