

PA 10a

Commune de Labastide Beauvoir *Quartier En Cabos II* **REGLEMENT**

Indice	Date	Description	Dessiné par	Vérifié par
A	2020.02.20	PA initial	MA-PUVA	JT-PUVA
B	2020.06.08	Pièces compl.	MA-PUVA	JT-PUVA
C	2021.12.20	PA modificatif	MA-PUVA	JT-PUVA

pour une ville



Architecte Urbaniste
Agence TORRES BORREDON
2 rue de Chambéry
31500 Toulouse
05 61 12 37 81
contact@puva.fr



BET VRD
Atelier Infra
20, avenue de l'Europe
31520 Ramonville-St-Agne
05 61 12 36 52



Maîtrise d'Ouvrage
Seety
20, avenue de l'Europe
31520 Ramonville-St-Agne
07 68 82 14 94

OBJET DU RÈGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à l'aménagement du quartier durable «En Cabos II», composé de 48 lots libres et de deux macro-lots situés en zone à urbaniser du PLU de la commune de Labastide Beauvoir. Les deux macro-lots sont divisibles en 6 lots chacun. Ils auront vocation à accueillir des logements en accession à la propriété à prix abordables tels que définis dans le P.L.H. intercommunal.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles du PLU en vigueur applicable sur la commune de Labastide Beauvoir, ceci afin de garantir une cohérence avec les urbanisations limitrophes existantes et à venir.

DISPOSITIONS APPLICABLES

Pour chaque lot, le dossier du permis de construire devra obligatoirement comprendre le VISA sur PC de l'architecte conseil «Pour une ville aimable» - J. Torres (accepté avec ou sans observations).

DESTINATION DES LOTS

Les lots 1 à 48 sont libres à la construction.
Les deux macro-lots sont divisibles en 6 lots chacun et sont destinés à la réalisation de 6 logements à prix abordable.

ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront obligatoirement comme indiqués au document graphique réglementaire du lotissement (cf. PA10b), directement depuis la voie publique créée.

COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Le moyen de stockage et de collecte des déchets choisi pour le quartier En Cabos II est celui des colonnes enterrées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Cette règle s'applique pour les voies et espaces extérieurs qui seront à terme rétrocédés dans le domaine public: placettes, chemins piétons, espaces verts.

Les zones d'implantation des constructions principales pour chaque lot sont définies au règlement graphique (cf. PA10b). Lorsqu'elle est possible, l'implantation des garages à l'extérieur de la zone d'implantation des constructions est spécifiée et localisée sur le règlement graphique (cf. PA10b).

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies Nord-Sud

Toute construction nouvelle (constructions principales et garages) devra être distante de l'emprise des voies Nord-Sud en respectant les reculs minimums indiqués au règlement graphique (cf. PA10b).

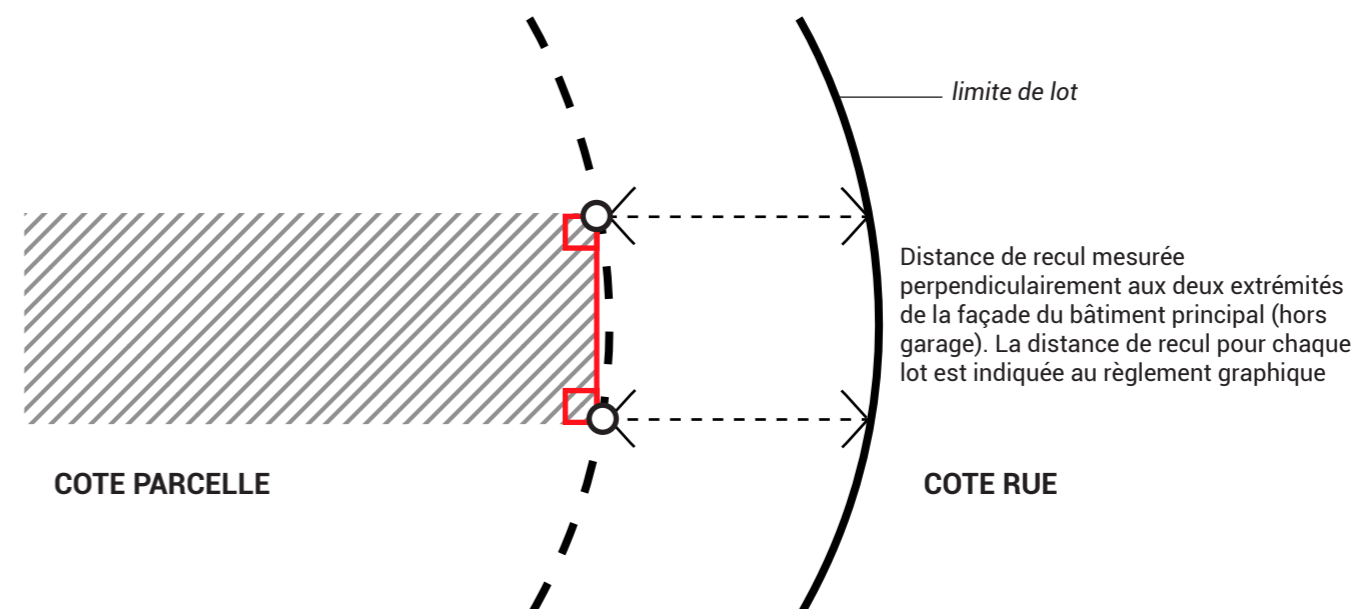
2-Implantation des constructions par rapport à la voie Est-Ouest

Toute construction nouvelle pour les lots 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 40 devra s'implanter en respectant les indications du schéma ci-contre. La distance de recul de la construction, variable selon les lots, est définie au règlement graphique (cf. PA10b).

Toute construction nouvelle pour les lots 1, 2, 3 et 4 devra s'implanter parallèlement à la voie, suivant la distance de recul définie au règlement graphique (cf. PA10b).

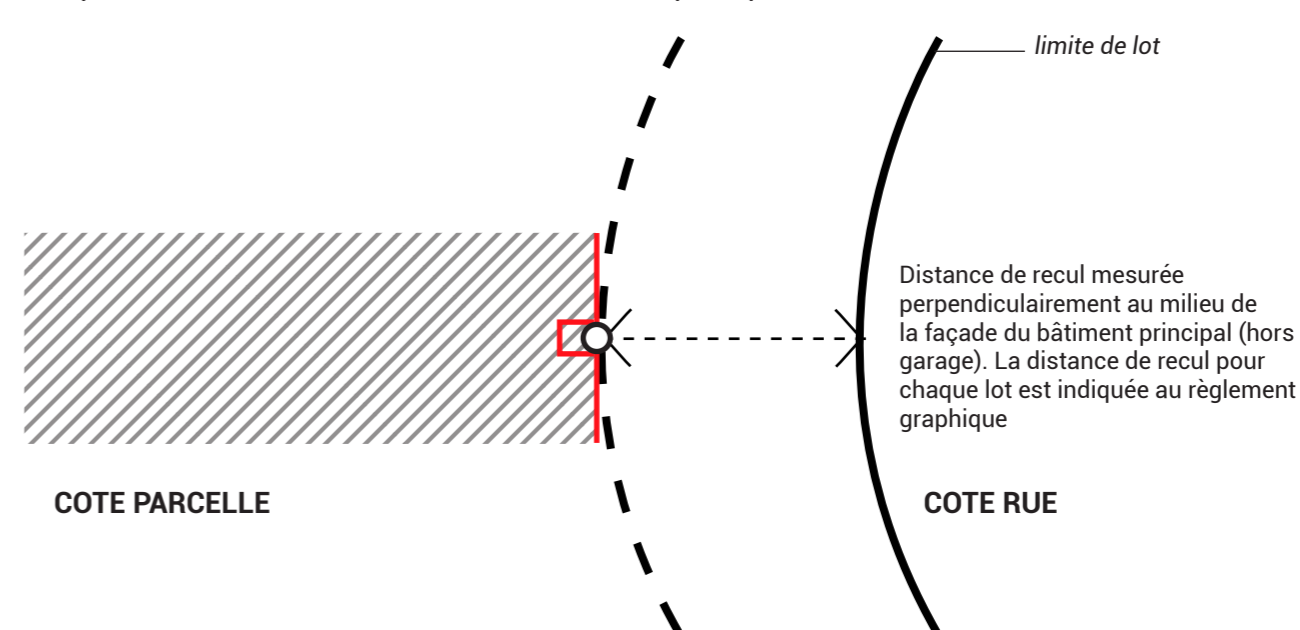
Principe d'implantation par rapport à la voie Est-Ouest pour les lots 16, 17, 18, 19, 29 et 30

-Deux points de mesure aux angles de la construction principale



Principe d'implantation par rapport à la voie Est-Ouest pour les lots 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 40

-Un point de mesure au centre de la construction principale



DISPOSITIONS APPLICABLES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite Nord toutes les nouvelles constructions principales (garages non compris) développeront tout ou partie de leur façade principale parallèlement à la limite séparative de lot, suivant le recul indiqué au règlement graphique (cf. PA10b).

En limites Est et Ouest toute nouvelle construction principale devra être distante de la limite séparative de lot suivant le recul minimum indiqué au règlement graphique (cf. PA10b).

En limite Sud des lots 8 et 22, ainsi que des deux macro-lots, toute nouvelle construction principale devra être distante de la limite séparative de lot suivant le recul minimum indiqué au règlement graphique (cf. PA10b).

En dehors de ces prescriptions spécifiques, toute construction devra être édifiée soit en limite de parcelle, soit avec un recul au moins égal à H/2 (H étant la hauteur du bâtiment en tout point) et au minimum égal à 3m, comme cela est demandé dans le PLU.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50%

Les piscines enterrées et non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de limiter les ombres portées des constructions les unes sur les autres, le R+1 total n'est autorisé que pour les lots 9 à 15 et 20 à 24. Pour les autres lots, un R+1 partiel est possible, après accord par VISA de l'architecte conseil.

ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Règles relatives aux constructions

Les façades devront être traitées soit:

- par un matériau de construction qui ait vocation à rester apparent (brique, pierre)
- par un enduit taloché fin ou gratté fin sur maçonnerie, dont la couleur doit être choisie dans la palette p. 5 du présent document. Les couleurs sont sélectionnées dans la palette élaborée par le Sicoval.
- par un bardage bois vertical sur 30% maximum de la totalité de la surface des façades.

Le sens d'orientation du faitage principal est spécifié au document graphique du règlement (cf. PA10b).

2 - Clôtures :

En cas de mitoyenneté, la réalisation de la clôture n'est pas obligatoire au niveau de la construction.

La réalisation de clôtures sur l'ensemble des limites de lots est obligatoire. Le type de clôture est

défini pour chaque limite de lot (sur voie et séparative) au règlement graphique (cf. PA10b).

- Type A: haie arbustive haute et grillage simple torsion gris anthracite (sans muret de soutènement) de 1,50m de haut pris dans la végétation.

- Type B: mur de soutènement de 0,60m en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché fin (enduit E5 terre beige de la palette p.5 du présent document) surmonté d'un grillage simple torsion gris anthracite de 0,90m de hauteur avec haie arbustive à l'arrière du grillage.

- Type C: grillage simple torsion gris anthracite (sans muret de soutènement) de 1,50m de hauteur.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace de pleine terre de 30% minimum de la totalité de la surface du lot devra être maintenu sur les lots libres.

Le maintien de la haie existante en limite Ouest des lots 22, 24, 27, 30, 32, 34 et 36 est obligatoire.

La plantation et l'entretien des haies arbustives sur les clôtures de type A et B est obligatoire. Les essences plantées doivent être choisies dans la palette végétale p.4 du présent document.

Le maintien et l'entretien des talus sur une largeur de 3m minimum et des plantations des haies arbustives, préalablement plantées par l'aménageur, en limite séparative Sud des lots 1, à 3, 16 à 19, 25 à 29, 31 à 48 est obligatoire (cf. PA10b).

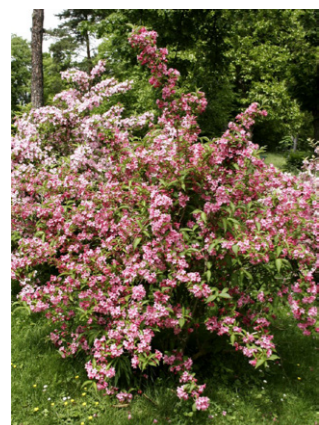
Le maintien et l'entretien des plantations des haies arbustives, préalablement plantées par l'aménageur, en limite séparative Sud des lots 8 et 22 et des deux macro-lots est obligatoire (cf. PA10b).

Une récupération des eaux de pluie à la parcelle pour l'arrosage individuel sous forme de citerne enterrée est demandée pour chaque lot. Cette cuve devra être raccordée en trop-plein au réseau EP.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR rend caduque le COS (coefficient d'occupation du sol)

PALETTE VÉGÉTALE - HAIES DES CLÔTURES



Weigelia
Weigela



Boule de neige
Viburnum opulus



Arbre à perruques
Cotinus coggygria



Abélia
Abelia



Troène de Californie
Ligustrum ovalifolium



Spirée de Vanhoutte
Spiraea vanhouttei



Altéa
Hibiscus syriacus



Osmanthe
Osmanthus



Eléagnus
Elaeagnus



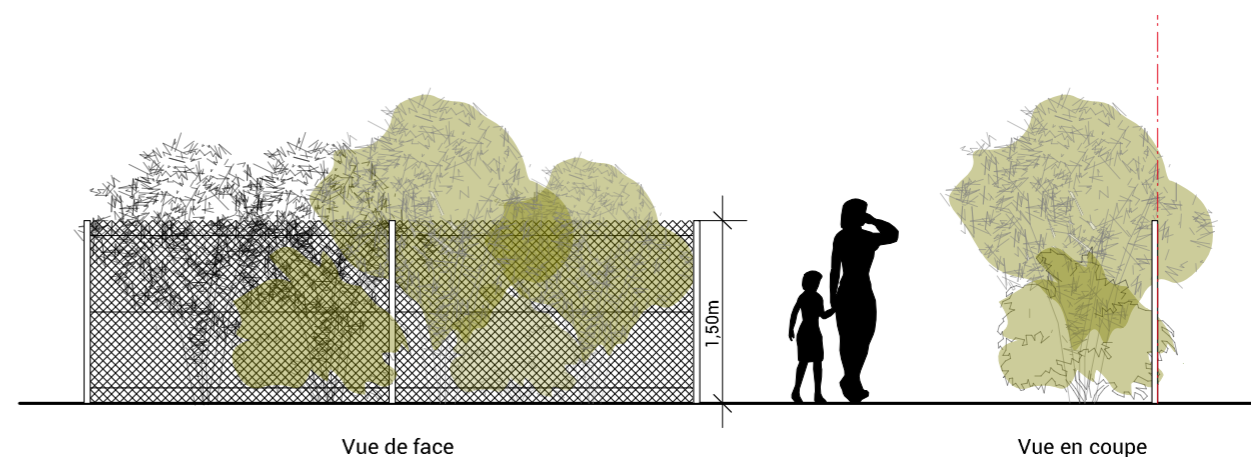
Lilas commun
Syringa vulgaris



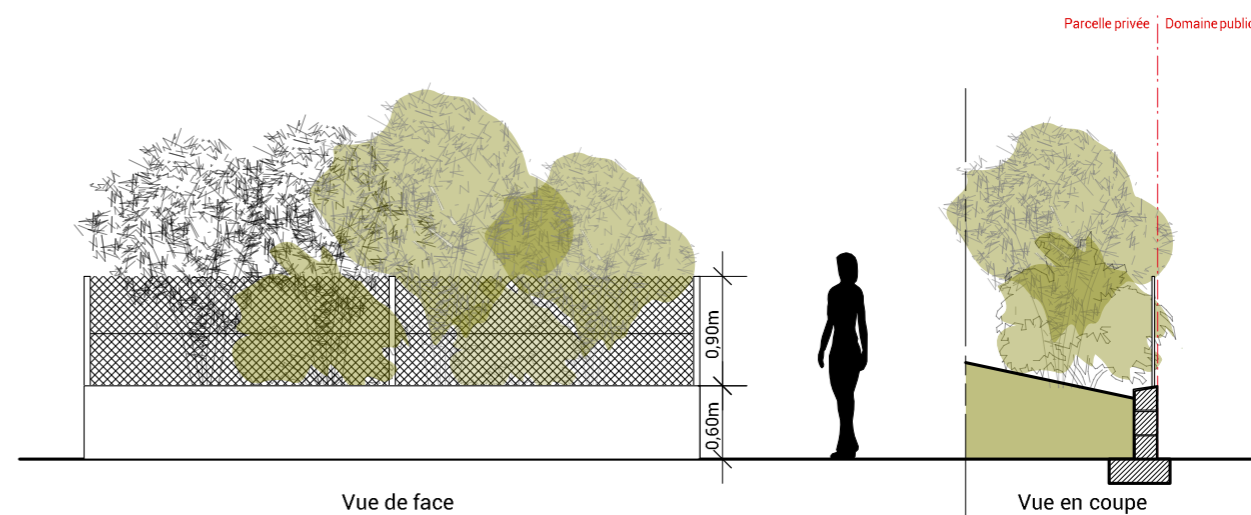
Corête du Japon
Kerria japonica



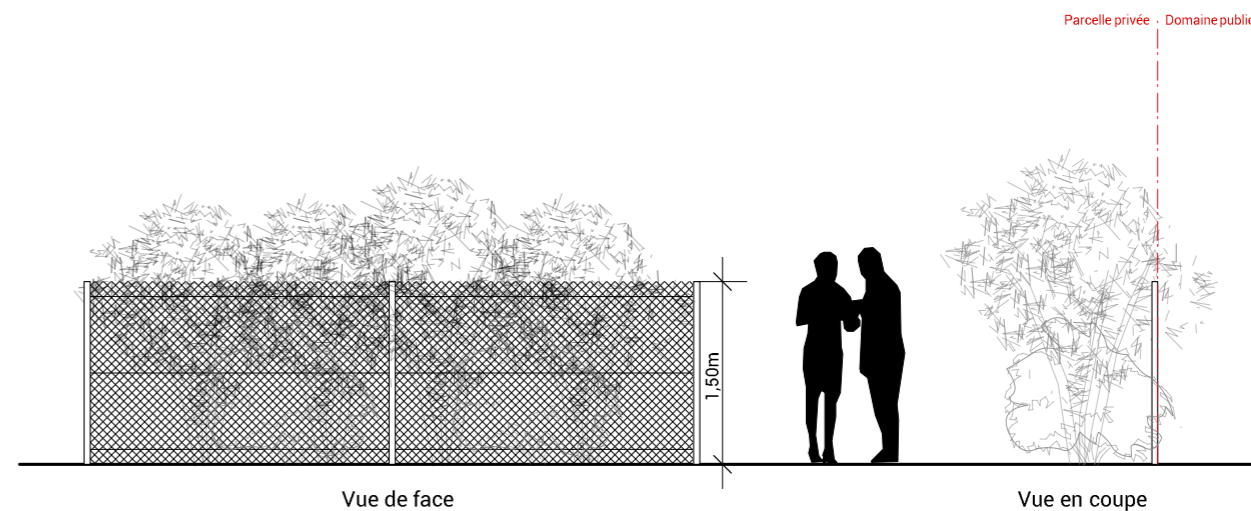
Forthysia
Forthysia



Type A: installation d'un grillage simple torsion sans muret de soutènement de 1,50 m de hauteur
plantation d'une haie arbustive (essences à choisir dans la palette ci-contre)



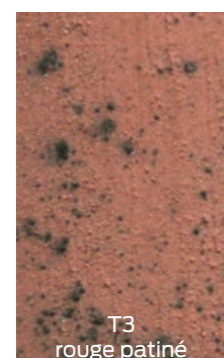
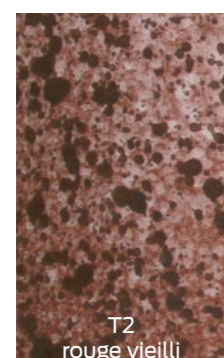
Type B: construction d'un muret de soutènement de 0,60m de hauteur, en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché fin (enduit E5 terre beige de la palette du Sicoval) surmonté d'un grillage simple torsion de 0,90 m de hauteur; plantation d'une haie arbustive (essences à choisir dans la palette ci-contre)



Type C: installation d'un grillage simple torsion sans muret de soutènement de 1,50 m de hauteur
maintien et entretien d'une haie arbustive préalablement planté par l'aménageur

PALETTE

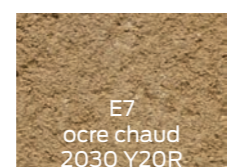
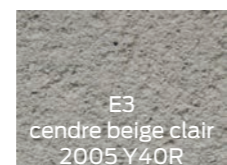
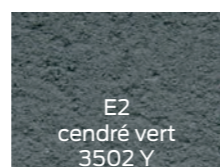
Tuiles*



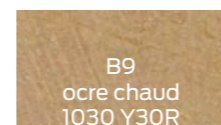
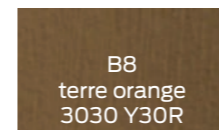
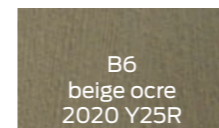
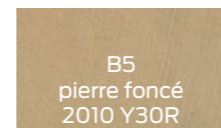
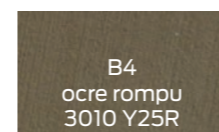
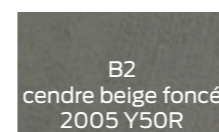
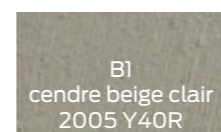
Briques



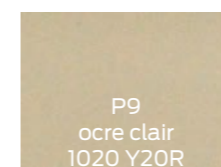
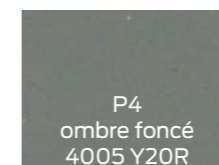
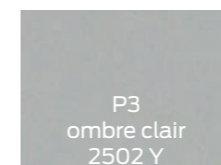
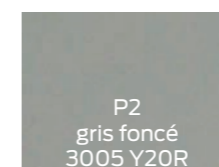
Enduits prêts à l'emploi



Badigeons



Peintures



* Les tuiles panachées sont interdites