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

pour une ville PUVA aimable

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

Atelier INFRA

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

Seety VOIR LA VILLE AUTREMENT

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

JACQUES TORRES

Signature numérique de JACQUES TORRES
Date : 2020.02.24 17:00:36 +01'00'

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
en date du
- 6 OCT. 2020

MAIRIE de LABASTIDE-BEAUVOIR (Hte-Gne)

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 la fiche de lot et le plan de la construction visé par l'aménageur.

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.

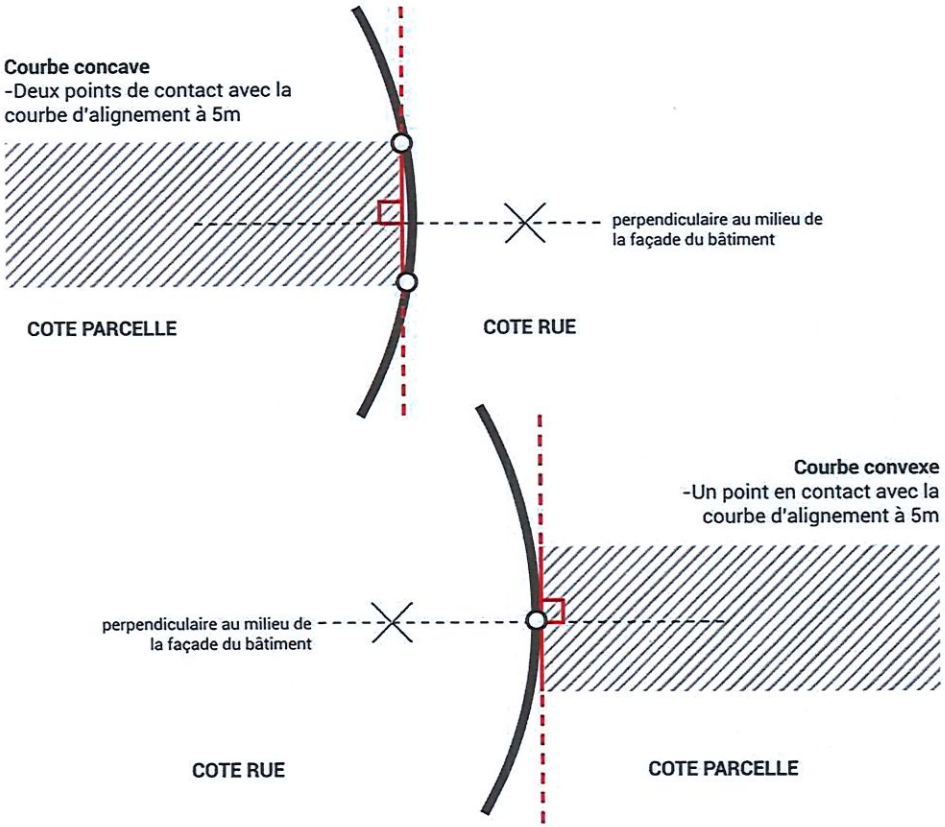
Les bandes d'implantation des constructions principales pour chaque lot sont définies au règlement graphique (cf. PA10b). Lorsqu'elle est possible, l'implantation des garages à l'extérieur de la bande d'implantation des constructions est spécifiée et localisée sur le règlement graphique (cf. PA10b).

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies Nord-Sud
Toute construction nouvelle (constructions principales et garages) devra être distante, en tout point, de l'emprise des voies Nord-Sud suivant le recul indiqué au règlement graphique (cf. PA10b).

2-Implantation des constructions par rapport à la voie Est-Ouest
Toute construction nouvelle devra s'implanter perpendiculairement à la courbe d'alignement en son milieu, en contact en deux points si la courbe est convexe et en un point si la courbe est concave (cf. schéma ci-contre). La distance de recul, variable, est définie au règlement graphique (cf. PA10b).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite Nord toutes les nouvelles constructions principales développeront au minimum 70% de leur façade principale parallèlement de 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, en tout point, de la limite séparative de lot suivant le recul indiqué au règlement graphique (cf. PA10b).



DISPOSITIONS APPLICABLES

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) 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'aménageur.

ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Règles relatives aux constructions
Les façades devront être traités 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 pour au moins 70% du linéaire global de faîtage 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 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 et 48 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.

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

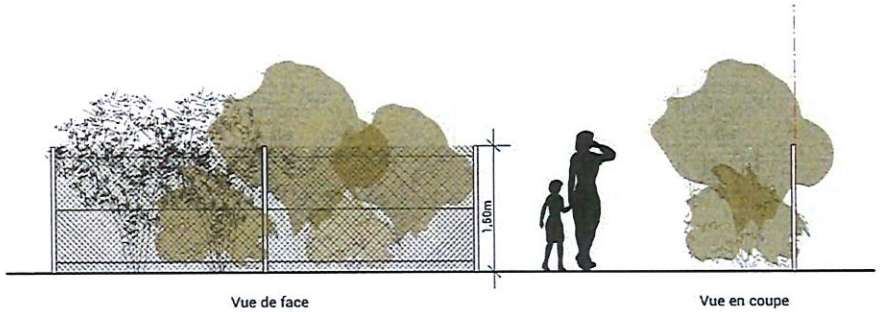
Osmanthe
Osmanthus

Eléagnus
Eleagnus

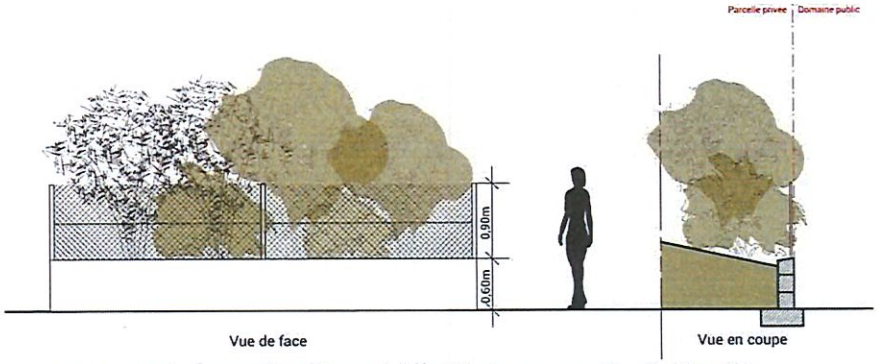
Lilas commun
Syringa Vulgaris

Corête du Japon
Kerria japonica

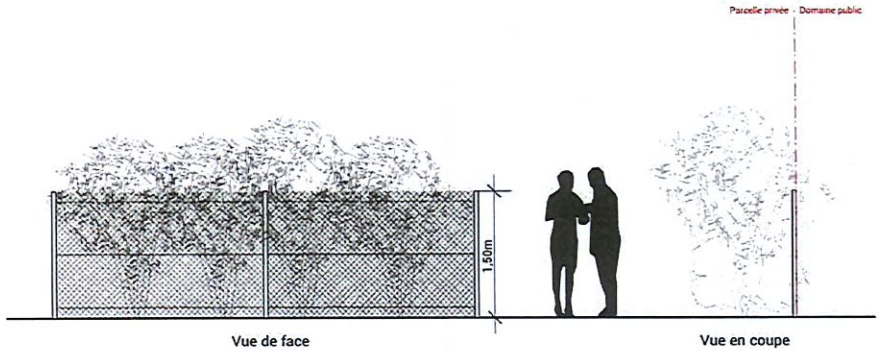
Forthysia
Forthysia



Type A: intsallation 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: intsallation 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*

- T1 rouge
- T2 rouge vieilli
- T3 rouge brun
- T3 rouge patiné

Briques

- B1 paille
- B2 rose
- B3 orange
- B3 rouge

Enduits prêts à l'emploi

- E1 gris vert 2502 Y
- E2 cendré vert 3502 Y
- E3 cendre beige clair 2005 Y40R
- E4 cendre beige foncé 2005 Y50R
- E5 terre beige 3737 Y26R
- E6 brun foncé 3520 Y20R
- E7 ocre chaud 2030 Y20R

Badigeons

- B1 cendre beige clair 2005 Y40R
- B2 cendre beige foncé 2005 Y50R
- B3 terre beige 2010 Y20R
- B4 ocre rompu 3010 Y25R
- B5 pierre foncé 2010 Y30R
- B6 beige ocre 2020 Y25R
- B7 beige ambré 1530 Y30R
- B8 terre orange 3030 Y30R
- B9 ocre chaud 1030 Y30R

Peintures

- P1 gris clair 1705 Y07R
- P2 gris foncé 3005 Y20R
- P3 ombre clair 2502 Y
- P4 ombre foncé 4005 Y20R
- P5 beige clair 1510 Y20R
- P6 beige foncé 2010 Y20R
- P7 terre clair 2030 Y20R
- P8 terre foncé 3030 Y20R
- P9 ocre clair 1020 Y20R

** Les tuiles panachées sont interdites*