

OPERATION

COMMUNE DE BERAT

Lotissement « Picohort »

MAITRISE D'OUVRAGE

SEETY

20, avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE



HPL

10, rue des Primevères
31470 SAINT-LYS



MAITRISE D'ŒUVRE / INTERVENANTS

ARCHITECTE

Patrick CABANES
10 Rue des primevères
31470 SAINT-LYS



Patrick CABANES – SARL HPL
06 70 79 30 80 patrickcabanes31@gmail.com

BUREAU D'ETUDES VRD

ATELIER INFRA
20, avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE
Tel 05 61 12 36 52
Email : contact@ainfra.fr



PATRICK CABANES
ARCHITECTE D.P.L.G.
10, rue des Primevères
31470 SAINT LYS
Tél. 05 61 12 36 52
SIRET 345 089 366 00032
patrickcabanes@free.fr

DATE	INDICE	OBJET
03/01/2023	A	Dossier initial de demande de PA

PA	10
PHASE	
REGLEMENT	

1. Objet et dispositions générales

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BERAT, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de composition PA4.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de BERAT, à savoir le Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Le lotissement est situé en zone AU1.


2. Destination des lots

Les lots 1 à 38 sont destinés à recevoir un (1) seul logement.

Le lot 39, quant à lui, est destiné à recevoir dix (10) logements dont le financement est aidé par l'état.

3. Accès

- Pour les lots 11 à 20 – 23 à 38 :

Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne du lotissement et bénéficiera d'un seul accès sur la voie interne tel que défini sur le plan de composition PA4 avec le symbole suivant : 

Pour tous ces lots, l'accès aura une largeur de 5 m sur l'emprise collective.

- Pour les lots 1 à 10 – 21 – 22 - 39 :

La position, le nombre et la largeur de l'accès à la parcelle est libre.

4. Implantation des constructions


Les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes selon le plan de composition PA4 qui traduit, de façon graphique, les règles suivantes :

- A l'intérieur du lotissement :

Obligation d'implantation selon la zone de constructibilité, telle que définie avec le symbole suivant : 

Cette zone de constructibilité concerne uniquement l'habitation, les garages et abri voiture, dans le respect du présent règlement du lotissement.


- Alignement des façades par rapport aux voies internes du lotissement :

Obligation d'implantation d'un front bâti (mur sur un niveau minimum de construction) sur toute ou partie de la limite telle que définie de la façon suivante : 

La terrasse couverte n'est pas considérée comme front bâti. Cet alignement devra être de 3 m de longueur minimum.

Les garages devront en outre pour les lots 9 à 14 respecter une obligation d'implantation à une distance supérieure ou égale à 6 m par rapport à la limite sur voie interne.

- **Implantation des façades par rapport aux limites séparatives internes au lotissement :**

Mitoyenneté obligatoire de toute ou partie de la construction (bâtiment principal et/ou garage et/ou abri voiture) sur la limite séparative telle que définie de la façon suivante : 

Cette mitoyenneté devra présenter une longueur minimale de 3 m.

5. Toiture

Le sens du faîtage principal est défini selon le plan de composition PA4 par le symbole suivant : 

Le toit sera en tuiles courbes type terre cuite ton rouge ou ton nuancé ; l'utilisation de la tuile teintée en noir ou gris est proscrite.

6. Façades / Couleurs et matériaux

Les constructions principales et annexes, les maçonneries courantes, les murets seront obligatoirement recouverts d'un enduit de finition « taloché fin » ou « gratté ».

Les teintes autorisées pour les enduits de finition sont les suivantes : G30 – G20 – G71 – T80 – T10 de chez PAREX ou équivalent.

L'utilisation du bois sur les façades est autorisée s'il représente moins de 50% de leur superficie. Afin de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, il est préconisé un bardage vertical ajouré en bois brut ou traité.

Les menuiseries extérieures seront placées en fond de tableau des encadrements et les coffres de volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles extérieurement.

Les groupes extérieurs de système de chauffage/climatisation de type pompe des pompes à chaleur, seront interdits sur les façades visibles depuis la voie interne ou les voies environnantes.

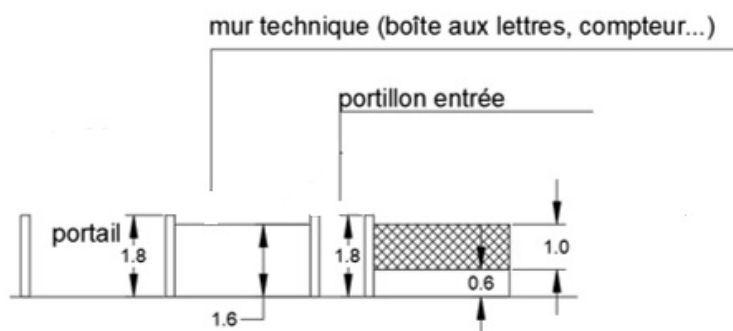
7. Clôture

- **Clôtures sur voie interne du lotissement :**

Les clôtures sur voie interne seront construites selon le schéma de composition indiqué ci-dessous :

- Zone de section courante : mur bahut maçonné de hauteur 0,60 m surmonté d'un grillage ton gris anthracite de 1,00 m doublée d'une haie vive,
- Zone technique éventuelle (coffrets / boîte aux lettres) – linéaire maximum autorisé 2,00 m : mur maçonné de hauteur 1,60 m,
- Piliers (portail / portillon) : élément maçonnés hauteur 1,80 m.

Les éléments maçonnés présenteront avec un enduit de ton clair (référence G30 de chez PAREX ou équivalent) de finition « taloché fin » ou « gratté ».



- **Autres clôtures :**

Les clôtures séparatives ou en fond de lot seront conformes au PLU.

8. Stationnements

Il est prescrit 2 places de stationnements par logements.

Cette prescription ne s'applique pas au lot n°9 (collectif).

9. Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs seront tenus d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle avant de se raccorder au réseau collectif de collecte des eaux pluviales du lotissement.

- **L'infiltration sera à privilégier :**

Sa mise en œuvre sera adaptée aux contraintes techniques de chacun (puits d'infiltration, tranchée d'infiltration avec ou non stockage complémentaire). Pour ce faire, une étude géotechnique spécifique (perméabilités des graves, niveau de nappe) est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet.

On s'assurera notamment qu'une zone tampon non saturée d'au moins 1,00 m sera préservée entre le fond de l'ouvrage d'infiltration et le toit de la nappe. Une tranchée d'infiltration pourra être une alternative au puisard dans ce cas.

Un trop-plein pourra être raccordé au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé.

- **A défaut et en cas d'impossibilité d'infiltration, un principe de rétention/régulation sera mis en place :**

Ce système sera également à la discrétion de chaque acquéreur (cuve enterrée, dépression paysagère...). Pour ce faire, une note de calcul est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet.

La période de retour à respecter par chaque acquéreur est de 20 ans.

Les débits de fuite à respecter pour chacun des lots sont répertoriés dans le tableau suivant :

N° lot	Débit de fuite à respecter
1 à 38	2 l/s
39	5 l/s

A titre indicatif, une parcelle présentant une surface imperméable drainée de 110 m² (toiture raccordée à un système de collecte avec rejet régulé au réseau collectif) devra stocker environ 3 m³.

La régulation mise en œuvre dans la parcelle sera raccordée au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé.