

OPERATION

COMMUNE DE VILLENNOUVELLE (31)

Lotissement « Les jardins de Mathieu »

MAITRISE D'OUVRAGE

SEETY

20, avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE



MAITRISE D'ŒUVRE / INTERVENANTS

ARCHITECTE

DAL-COL Cyrille

72 route de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Email : cdcarchitecte@orange.fr



BUREAU D'ETUDES VRD

YANTRIS INFRA

20, avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE
SAINT AGNE
Tel : 06 65 13 59 32
Email : romain.zanon@ynfra.fr



DATE	INDICE	OBJET
08/01/2024	A	Dossier initial de demande de PA
26/02/2024	B	Dossier complémentaire à la demande de PA
26/09/2024	C	Nouvelle demande de PA
12/11/2025	D	Modification Article 4

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 VILLENouvelle, 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 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 d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone UC définies au PLU de VILLENouvelle en vigueur.

Le règlement est applicable au droit des tiers et 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.

2. Destination des lots

Les lots 1 à 13 sont destinés à recevoir un (1) seul logement.

3. Accès

- Pour les lots 10 à 13 :

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 9 :

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. L'implantation du bâti devra se faire à au moins 10 mètres de l'axe de la voie.

- 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.

- 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.

Afin de respecter l'avis du SDIS rendu lors de l'instruction du dossier de permis d'aménager et de respecter le classement du projet en risques courants faibles, les murs se trouvant en mitoyenneté, ou à moins de 4 m d'une limite séparative, devront assurer des caractéristiques similaires à **des murs coupe-feu de degré 1 heure**.

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.

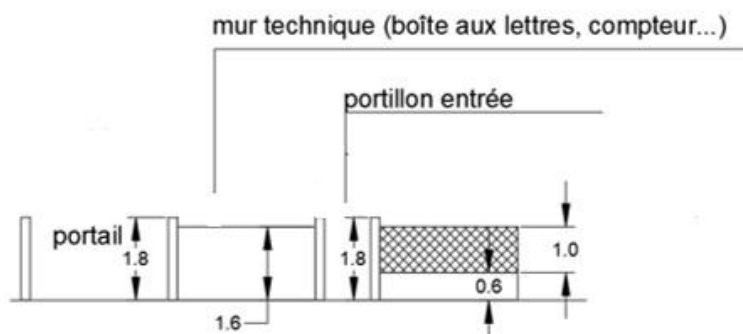
7. Clôture

- 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 à minima 1 place de stationnement par lot à intégrer à l'intérieur de la parcelle. Aucune place de stationnement n'est prévue dans le domaine public.

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 obligatoire :***

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 (ouvrage avec cloison de surverse) pourra être raccordé au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé. Afin d'éviter tout désordre, il devra être équipé d'une **surverse calée au-dessus de la surverse de l'ouvrage de régulation des espaces collectifs**.