

REGLEMENT DE L'ECO-HAMEAU-DURABLE
--

Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE G 1- Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la commune de BEAUFORT.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	SECTION	N° PARCELLES	SURFACES
UNITES FONCIERES	A	306 (pour partie), 307 (pour partie), 311, 414, 415, 416, 417	22 150 m ²

Le lotissement est composé de 16 lots.

La réalisation de l'éco-hameau-durable est envisagée en une tranche de travaux.

ARTICLE G 2- Portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'éco-hameau-durable créé, tel qu'il figure aux plans (PA4 et PA8).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Le présent règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'une autorisation d'urbanisme doit être obtenue préalablement à toutes constructions ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE G 3- Subdivision de lots

Toute subdivision de lot est interdite, sauf dérogation pour les bailleurs sociaux.

ARTICLE G 4- Réunion de lots

Non autorisée.

Chapitre II : DISPOSITIONS DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols admises

L'éco-hameau-durable est réservé à l'habitation individuelle et leurs annexes.

L'exercice des professions libérales est admis à condition que les locaux nécessaires à cette activité soient intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.

Les extensions sont autorisées, à la condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.

ARTICLE 2 - Accès et voirie

Un seul accès pour les véhicules est admis par lot, depuis la voirie du lotissement.

Chaque co-loti doit aménager son accès en compatibilité avec le plan de composition, dans la continuité de l'amorce des accès créée.

ARTICLE 3- Desserte par le réseau Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

ARTICLE 4- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum de l'emprise des espaces communs.

Les annexes à l'habitation principale peuvent être édifiées en limite des espaces communs sous réserve qu'ils présentent une hauteur inférieure ou égale à trois mètres (à l'égout du toit) sur la limite et que la longueur des constructions n'excède pas 10 mètres sur cette même limite à l'exception toutefois des piscines qui devront se situer à 3 mètres de ces emprises.

ARTICLE 5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction principale devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Eco-hameau-durable à BEAUFORT – REGLEMENT

Les annexes à l'habitation principale peuvent être édifiées en limite séparative de chaque lot, sous réserve qu'ils présentent une hauteur inférieure ou égale à trois mètres (à l'égout du toit) sur la limite séparative et que la longueur des constructions n'excède pas 10 mètres sur cette même limite à l'exception toutefois des piscines qui devront se situer à 3 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 6- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les nouveaux bâtiments seront obligatoirement accolés.

Les annexes à l'habitation devront être incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural, sauf dans le cadre d'une conception bioclimatique.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Les abris de jardins et piscines ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 7- Hauteur des constructions

1- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau le plus élevé de la façade (égout du toit, ou acrotère pour les toitures terrasses).

Le terrain naturel avant travaux est défini par le plan de l'état actuel (PA3) du dossier.

2- HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit pour les lots 2 à 9 (R+0),
- 6 mètres à l'égout du toit pour les lots 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 (R+1).

NOTA : la hauteur des éoliennes sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE 8- Aspect extérieur

1- PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Eco-hameau-durable à BEAUFORT – REGLEMENT

L'implantation de la construction principale devra respecter au maximum la topographie du terrain naturel, et minimiser les terrassements en déblais/remblais.

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès : il ne sera pas accepté de terrassement, remblais ou enrochement à l'intérieur d'un lot qui serait susceptible de modifier dans des proportions importantes la topographie d'origine du dit lot.

Les terrassements (affouillements ou exhaussements) supérieurs à 1,5 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Sur ces terrains en pente, le corps principal sera dans la mesure du possible implanté en fonction des principes de conception bioclimatique.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Les deux modes suivants de construction seront privilégiés :

- . encastré, voire semi-enterré, sans pour autant que les terrassements ne dépassent 1,50 mètre par rapport au niveau naturel.
- . en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



Source : CAUE, Parc Régional de la Chartreuse et du Vercors

3- COUVERTURES-TOITURES

2 types de toit sont autorisés sur le corps principal :

- Les toitures traditionnelles à 2 pentes minimum (charpente traditionnelle ou fermette bois) recouvertes en tuiles de surface courbe (tuiles de pays) et de couleur vieille tuile, ou recouvertes de tuiles en bois. Les matériaux de couverture non traditionnels pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies à objectif d'économies d'énergie, type panneaux solaires.
- Les toitures terrasses sont admises sur la base d'un projet contemporain. Ces toitures devront être végétalisées, sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %, hormis les toitures terrasses.

4- FAÇADES

Eco-hameau-durable à BEAUFORT – REGLEMENT

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...) est interdit.

Les façades maçonnées seront enduites, avec possibilité de laisser apparent les surfaces en briques (toulousaines, crues), pierres, galets ou matériaux naturels (bois colombage, bardage...).

En priorité, les enduits des façades seront réalisés en terre et (ou) au mortier de chaux naturelle (NHL ou CL) en utilisant des sables locaux non calibrés. Ils seront dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

Les bardages bois pourront être peints, lazurés ou naturels.

Toutes les façades y compris les pignons, devront être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

5- MENUISERIES

Les menuiseries seront en bois d'essences européennes issues de forêts gérées, ou en aluminium.

Les ouvertures sud peuvent répondre au besoin d'une architecture bioclimatique et donc être composées de grands ensembles vitrés continus en structure bois ou aluminium. Leur traitement devra correspondre à la typologie de l'habitat.

Il conviendra de poser des contrevents en bois pleins (à lames verticales) ou persiennés, rabattables en façade.

Les volets coulissants sont autorisés, si les rails sont intégrés dans le bâti et non saillants. Ils ne peuvent en aucun cas être en PVC.

Les volets roulants ne sont pas autorisés, du fait de leur incompatibilité avec les constructions préconisées (création de ponts thermiques importants). De meilleures alternatives existent.

Les huisseries et menuiseries extérieures pourront être peintes, lazurées, ou laissées naturelles, mais elles devront être en bois ou en aluminium.

Les bardages ciment, résine de synthèse, PVC ou bac acier sont interdits.

6- GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Elles seront en zinc, aluminium, ou terre émaillée.

Le PVC et le cuivre sont interdits.

6- TEINTES

Dans tous les cas la couleur blanche est interdite.

Les teintes des menuiseries, des couvertures, des gouttières, des maçonneries et des enduits devront se rapprocher des teintes traditionnelles correspondant au nuancier « palettes des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain élaborées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP) » annexé au présent règlement, à l'exception des éléments en bois visibles (bardage, débords de toit, etc...) qui pourront être laissés en finition naturelle.

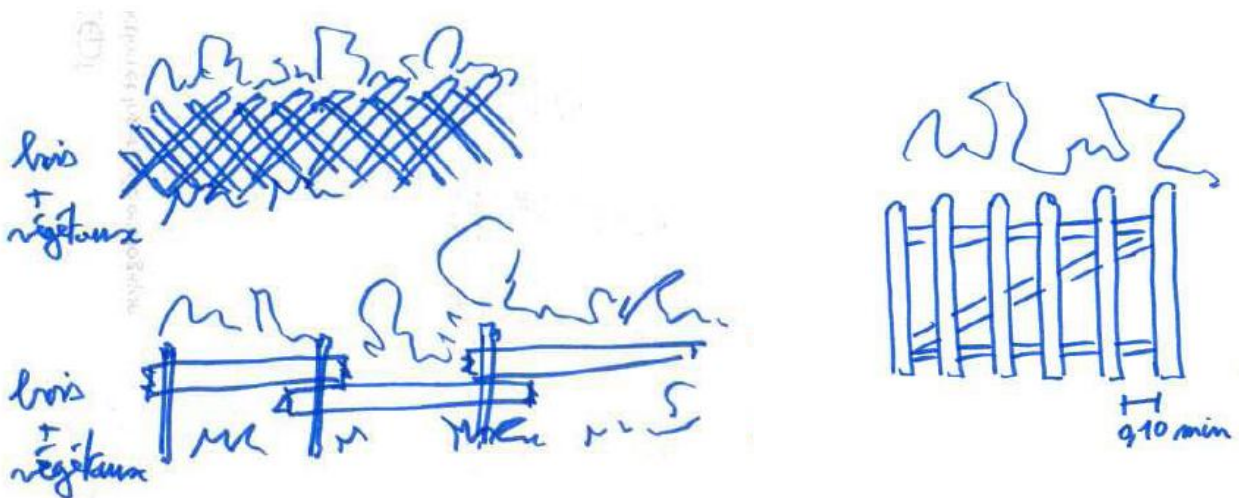
7- CLÔTURES ET PORTAILS

La séparation des parcelles par des clôtures et haies n'est pas obligatoire, mais si des clôtures sont réalisées, elles devront être choisies parmi les modèles proposés ci-dessous et être obligatoirement noyées visuellement dans de la végétation.

a- Côté rue interne et extérieur du lotissement

Côté rue interne et extérieur du lotissement, elles devront être composées de haies simples et d'une barrière bois.

La hauteur maximum des clôtures et portails est de 1,50 mètre pour les clôtures donnant sur la rue interne du lotissement, et de 1,70 mètre pour les clôtures situées sur les côtés extérieurs du lotissement.

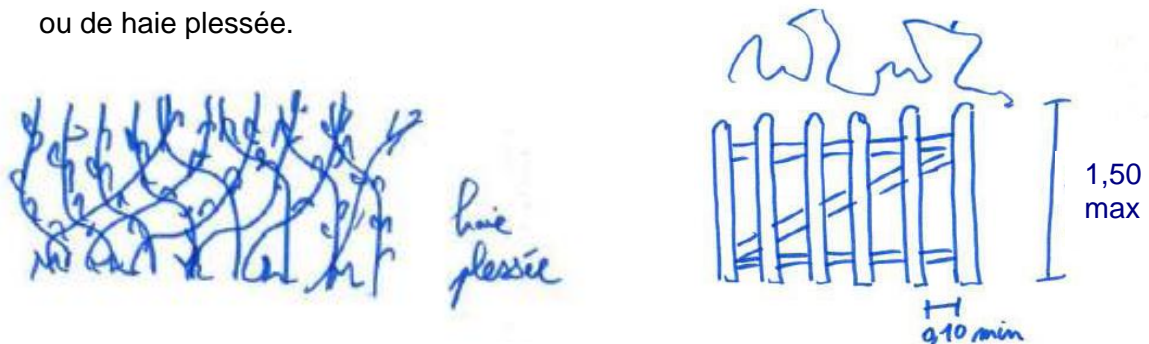


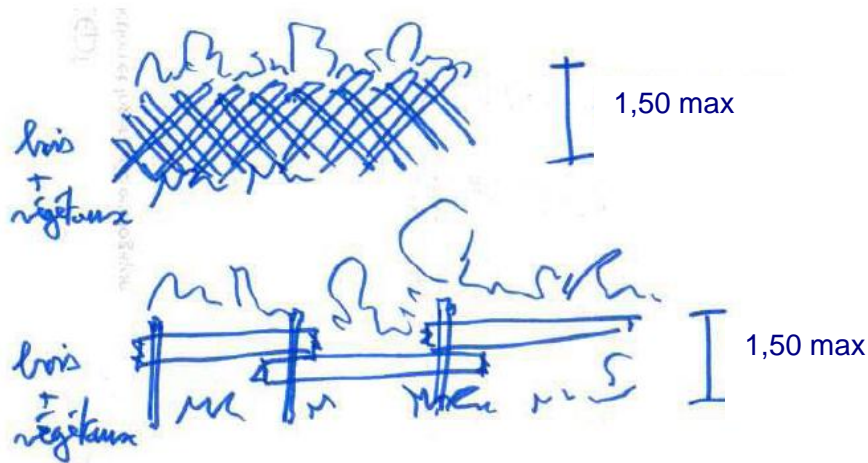
b- Côté limites séparatives

La hauteur maximum des clôtures en limite séparative est de 1,50 mètre.

Elles devront être composées :

- de grillage de couleur vert, gris ou noir, si ce dernier est noyé entre 2 haies végétales
- ou de haies simples et d'une barrière bois
- ou de haie plessée.





Les portails et leurs piliers sont autorisés en bois ou en aluminium.

8- PISCINES

L'aspect et la finition des piscines devront respecter les directives suivantes :

- coloris des liners, des membranes étanches ou autres revêtements intérieurs du bassin : tons bleu, gris, noir ou vert,
- margelle et abords : en matériaux naturels (bois, terre cuite, pierre, ...).

9- ENERGIE

Les éléments de stockage des énergies fossiles ne devront pas être visibles et devront être soit enterrées, soit intégrées à l'habitation.

ARTICLE 9 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de desserte et de la bande de recul.

Il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par lot.

Pour l'activité libérale, il est imposé une place de stationnement supplémentaire par 30 m² de S.H.O.N.

Ces surfaces seront revêtues d'éléments de sols minéraux perméables de teintes claires (pas d'éléments bitumés de type bicouche, enrobés...).

ARTICLE 10 - Espaces libres privés

Un arbre sera planté pour 80 m² de SHON sur la parcelle.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sur la parcelle sont à conserver et à protéger, notamment sur le lot 10. La végétation existante ne pourra être supprimée sans demande d'autorisation approuvée par la Mairie.

ARTICLE 11- Surfaces constructibles

La SHON applicable à l'ensemble du lotissement est de 4 153 m².

A titre indicatif, la surface lotie est répartie de la manière suivante (en m²) :

LOT N°	SURFACE TOTALE DU LOT (M ²)	SHON MAXIMALE (M ²)
1	1 195	350
2	1 040	290
3	990	290
4	762	229
5	914	274
6	752	226
7	805	242
8	750	225
9	868	260
10	959	288
11	750	225
12	755	227
13	783	235
14	812	244
15	865	260
16	1 038	290
Total	14 038	4 153

La répartition des lots sera précisée et deviendra définitive par un plan de bornage dressé après travaux par un géomètre expert, à l'appui de la déclaration d'achèvement de ces travaux.

Annexe I – PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES DU SDAP

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN









































Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.)

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			
<i>Gamme des ocres jaunes</i>	 1010 Y	 2005 Y10R	 2040 Y10R	 2050 Y10R*	 3010 Y10R	 3050 Y10R*	 6030 Y10R	 7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>	 2020 G80Y	 2030 G80Y	 3020 G80Y	 3040 G80Y*	 4030 G90Y	 4040 G90Y	 6030 G90Y	 7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>	 2010 G20Y	 2020 G20Y	 3020 G20Y	 3030 G20Y	 4020 G10Y	 4030 G10Y	 6020 G10Y	 7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>	 1010 R90B	 1020 R90B*	 2020 R90B	 2030 R90B*	 3020 R90B	 3030 R90B*	 5020 R90B	 6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>	 1502 R	 2502 R	 3560 Y90R*	 4050 Y90R	 4550 Y90R	 5040 Y90R	 6030 Y90R	 7020 Y90R

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne