

Commune de POULAN-POUZOLS

Lotissement « Le Hameau de Pouzols »

PA10 – RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement est applicable au lotissement dénommé « Le Hameau de Pouzols », situé sur la Commune de POULAN-POUZOLS (POUZOLS).

Au regard du plan de zonage du PLUi de la Communauté de Communes Centre Tarn (CCCT), les terrains d'assiette de l'opération sont situés en zone AU.

Ce règlement sera donc conforme au règlement de la zone AU dudit PLUi et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Certaines règles sont précisées ci-dessous.

Implantation par rapport aux voies

Conformément à l'OAP n°28 « Poulan-Pouzols », la distance minimale d'implantation par rapport à la voirie interne est fixée à 5.0m pour les lots 1 à 6 et à 10.0m pour les lots 7 à 10.

L'implantation par rapport aux autres voies n'étant pas précisé ni dans l'OAP, ni dans les dispositions communes du PLUi, ni dans le règlement de la zone AU du même PLUi, la distance minimale d'implantation à respecter par rapport à la R.D. n°23, la R.D. n°27A et le chemin d'Agros est fixée à 5.0m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives, en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Hauteur visible

- Bâtiments principaux : la hauteur des bâtiments principaux sera au maximum en R+1 (RDC et 1 étage).

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.

Les combles peuvent être aménagés.

- Extensions : les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : les annexes seront édifiées en rez-de-chaussée.

Annexes

Les annexes auront une surface maximale de 50 m², et 80 m² pour l'emprise au sol des piscines.

Clôtures

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'un muret maçonné de 1 m surmonté d'un système ajouré. L'ensemble, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle ;
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées, soit :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètre. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire ;
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable, notamment la couleur blanche.

L'édification de clôtures est soumise à Déclaration Préalable.

Toitures

Dispositions communes.

Le faitage des bâtiments sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées, mais uniquement sur une partie des bâtiments et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers.

Les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites.

Traitement environnement et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Il sera planté, à minima, par et à la charge les acquéreurs des lots, 1 arbre de haute tige par 200 m² d'espace non-bâti.

Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces non bâties ou en mettant en place des matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

À ce titre, conformément au PLUi, le coefficient de biotope à mettre en place représentera 40% des lots.

Les essences possibles dans toutes les zones sont précisées dans les dispositions communes. Les essences ont un caractère indigène au Centre Tarn et sont à pousse lente. D'autres essences d'arbres et d'arbustes sont possibles à condition d'être répertoriées pour le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn dans le document « Arbres et Arbustes du paysage tarnais » annexé au PLUi.

Les essences possibles sont récapitulées dans la plaquette végétale, l'aménagement paysager doit s'orienter impérativement vers des essences locales champêtres qui sollicitent un opérateur technique pour adapter le choix des végétaux aux conditions particulières des paysages.

Ces dispositions sont valables pour les haies végétales plantées pour les clôtures.

Stationnement

Les acquéreurs des lots devront aménager, à minima, deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Assainissement des Eaux Pluviales des lots privés

La gestion d'une pluie de 10 mm sur les surfaces imperméabilisées des lots sera effectuée à la parcelle. Chaque acquéreur de lot aura à sa charge la réalisation d'un dispositif de collecte des eaux de toiture et de dallages, qui fonctionnera avec une sortie par surverse, dirigée vers le tabouret de branchement pluvial en limite de parcelle.

Le volume (V) contenu par le dispositif sera calculé, par chaque acquéreur, en fonction de son projet de construction, par la formule suivante :

$$S \text{ (m}^2\text{)} = \text{surface toitures} + \text{accès} + \text{terrasses}$$

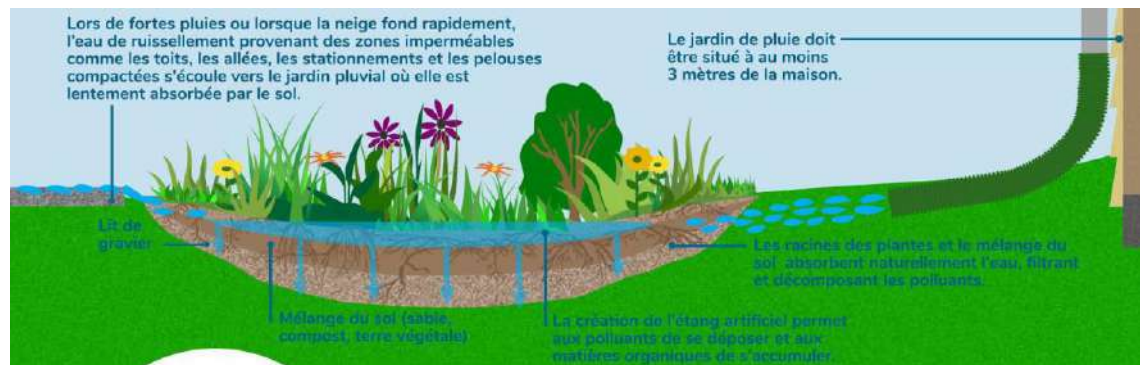
$$V \text{ (m}^3\text{)} = S \times 0,01$$

Compte-tenu de la taille des parcelles, ce volume sera en moyenne de l'ordre de 1,75 m³.

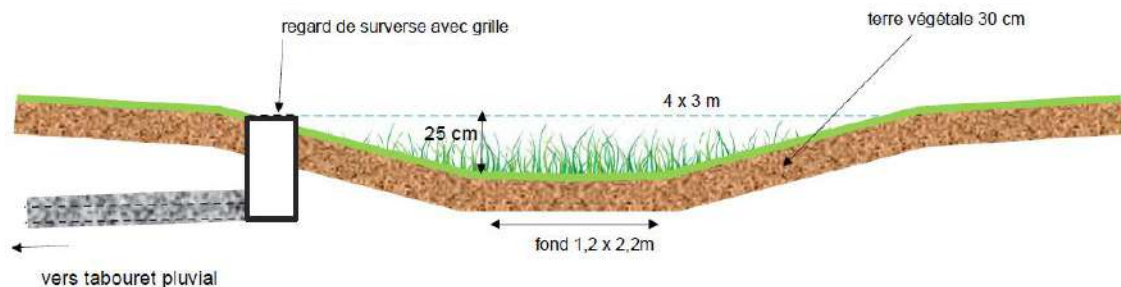
Le dispositif de gestion d'une pluie de 10 mm a pour objectif la restitution dans le sol de la pluie au plus près de son point de chute. Il devra permettre une ré-infiltration dans le sol des faibles pluies, favorisée par une couche de terre végétale et de la végétation superficielle.

Exemple de dispositif :

Le dispositif pourra être constitué par un jardin de pluie, une noue ou un dispositif équivalent.



Exemple de configuration pour un volume de 1,8 m³ :



Albi, le 01/04/2023