

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE LÉVIGNAC (31530)**

LOTISSEMENT DE 6 LOTS à BATIR

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET
PAYSAGERES**

LOT 1

Le présent cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères a pour objectif de définir les règles à suivre par les acquéreurs afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement et de s'intégrer parfaitement à l'environnement dans lequel il s'inscrit. Il vient en complément du règlement du lotissement.

L'enjeu majeur de ce lotissement réside dans la qualité des constructions et leur intégration dans le paysage collinaire qui caractérise le secteur.

Il convient de profiter des atouts du paysage, du relief, de l'orientation et des vues pour concevoir des projets qualitatifs et intégrés au paysage.

Les futures constructions restent dans tous les cas soumises aux règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt ainsi qu'à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est fortement recommandé de soumettre le projet à l'Architecte des bâtiments de France avant le dépôt en Mairie.

1. SURFACE DU LOT / SURFACE CONSTRUCTIBLE

La surface du lot n°1 est de 934 m², avec une surface plancher autorisée qui sera définie par le lotisseur « SARL Terre et création ».

2. IMPLANTATION DU BATI / ACCES

Le terrain est situé dans un contexte urbain proche du centre du village avec un environnement immédiat composé de maisons de villes et de maisons pavillonnaires, en RDC et R+1.

Afin de s'inscrire dans la continuité de cet environnement tout en prenant en compte la topographie du terrain en pente, les annexes des maisons seront implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un alignement des façades sur la voie haute du lotissement. Les retraits par rapport à la voirie interne sont variables en fonction de la position du lot dans le lotissement.

Pour tous les lots sauf le lot 1, un retrait de 6m par rapport à l'emprise de la voie interne du lotissement est imposé.

Afin de préserver la qualité du site et de s'adapter au mieux au dénivelé du terrain, une zone non constructible a été définie et comprend la partie haute du terrain la plus boisée, elle concerne les lots numérotés de 3 à 6.

Les places de parking sont à prévoir à l'intérieur de la parcelle.

Des places visiteurs sont prévues dans le projet, en dehors, le stationnement est interdit sur la voie du lotissement.

Toutes les règles d'implantations à respecter figurent dans le document PA9 (Hypothèse d'implantation des maisons).

Chaque acquéreur devra aménager un emplacement réservé aux conteneurs en vue de la collecte des ordures ménagères.

3. HAUTEUR, VOLUMETRIE, ET ECRITURE ARCHITECTURALE

Les constructions présenteront une volumétrie de type RDC ou R+1. Elles devront épouser au maximum la topographie du site. Les déblais importants et les enrochements seront à éviter.

Les constructions principales auront un toit en deux pentes, 4 pentes ou 6 pentes avec un faîtage principal parallèle à la voie de desserte en partie haute.

Les toitures des annexes en mitoyenneté pourront être traitées en toit terrasse obligatoirement végétalisés.

Pour les lots de 3 à 6, les terrasses extérieures situées en partie supérieures du terrain devront s'adapter au terrain.

Les ouvertures seront de dimensions et proportions plus hautes que larges.

4. TRAITEMENT DES FACADES ET CHOIX DES MATERIAUX

Afin de s'intégrer au site, la couleur des enduits autorisés seront sable ou ocre clair ou similaire. Les couleurs vives sont à éviter.

Les enduits seront à la chaux avec une finition lisse ou gratté fin.

Les matériaux de façade en composite ne sont pas admis.

Dans le cas de volets extérieurs en bois, ces derniers seront de couleur accordée à l'enduit et de préférence de couleur différente mais non vive.

Les menuiseries extérieures seront en aluminium ou en bois. Le blanc et le gris anthracite ne sont pas autorisés.

Les volets roulants apparents en façade sont interdits.

En cas de mise en place d'une fenêtre de toit, le nombre est limité à une fenêtre par pan de toiture. Ils seront encastrés et de type patrimoine avec occultation intérieure. La teinte sera sombre.

Les palettes des couleurs sont consultables sur le site www.culture.gouv.fr. et jointe au présent cahier.

Les ouvertures peuvent comporter des encadrements en enduit lissé plus clair.

Les toitures seront en tuiles canal, en tuiles ondulée et courbes de teinte rouge à rouge brun ou vieilles.

Les débords de toiture seront à chevrons et voliges apparents sans planche de rive avec des gouttières et descentes en zinc.

En cas de construction d'une piscine celle-ci sera totalement enterrée par rapport au terrain naturel.

La teinte du bassin ne sera pas bleue, elle sera choisie dans un ton neutre gris ou beige moyen de façon à ce que le bassin présente l'aspect d'un plan d'eau naturel une fois en eau.

Le matériau à utiliser pour la plage et la margelle aura un aspect identique à celui des pierres locales, à la brique ou en bois.

En cas de mise en place d'une clôture de sécurité en périphérie de la piscine, celle-ci sera de teinte foncée (vert foncé par exemple).

5. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Les clôtures sur rue :

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60m surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale. Les piliers des portails et portillons recevront un chaperon en brique.

La hauteur des clôtures et piliers ne devra pas dépasser 1m80 de hauteur.

Afin de garantir une harmonie, la teinte de l'enduit sera de couleur sable.

Les clôtures latérales et à l'arrière des parcelles :

Elles devront s'intégrer parfaitement au paysage, elles seront constituées de haies végétales d'essence locales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale d'1m80 de couleur vert foncé ou noir.

Les arbres existants seront à maintenir autant que possible. Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales et disposées en groupes.

La végétation devra faire partie intégrante du projet et constituer une des solutions à privilégier pour maintenir les terres si besoin.