

**LOTISSEMENT « LA PLAINE DE MASSAC »**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

La Commune de MASSAC SERAN a élaboré une carte communale permettant de définir les zones constructibles.

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est le règlement national d'Urbanisme qui s'applique sauf pour les règles indiquées ci-dessous.

Il s'appliquera à tous les lots.

***I – DESTINATION ET DIVISION DES LOTS***

Les lots N° 1 à 43 sont destinés à la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation mais pouvant éventuellement avoir un usage mixte dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale (ou assimilée).

Les autres parcelles sont destinées aux équipements collectifs de l'opération.

***II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5.00 m au moins de la limite d'emprise des voies du lotissement.

***III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les annexes au bâtiment principal pourront être implantées en limite séparative sur un côté uniquement et sur une longueur de 15 m maximum.

#### ***IV – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES LOTS***

Le faitage principal du bâtiment d'habitation devra être orienté, dans la mesure du possible, parallèlement à la voie interne, conformément au plan de composition. Il pourra être dérogé à cette règle pour permettre à la construction d'être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Le garage devra être implanté de manière à être au plus près de la voirie - en respectant les prospects – afin d'éviter de marquer le paysage par des aménagements excessifs.

Toute construction devra permettre un raccordement gravitaire au réseau d'assainissement pluvial.

Pour les lots 1 à 12, la cote de plancher des constructions à usage d'habitation devra se situer 20 cm au-dessus de la cote de la voirie au droit du lot.

#### ***V - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

La hauteur sous sablière des façades sur voie des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette distance sera mesurée à partir du terrain naturel étant précisé que les déblais – remblais pour la création des constructions ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre.

#### ***VI – POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMALE DU SOL***

La surface de plancher maximale constructible du lotissement sera de 8 600 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur attribuera une surface de plancher à chaque propriétaire lors de la vente des lots.

#### ***VII – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS***

- **Clôture sur limite séparative**

La clôture sur limite séparative doit être constituée d'une clôture à claire-voie en grillage (souple ou rigide) ou de panneaux de bois.

La hauteur de cette clôture sera de 1,80m maximum.

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 1,80 mètre.

- **Clôture sur voie**

La clôture sur voie doit être constituée d'une clôture à claire-voie en grillage rigide (gris ou noir) ou d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale et devra reposer sur une semelle béton d'une hauteur de 0,20m.  
La hauteur de cette clôture sera limitée à 1m60.

Les portails seront de couleur foncés (gris ou noir).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification spécifique.

▪ **Eléments architecturaux**

La construction doit être d'une volumétrie simple adaptée au paysage du Lauragais.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux colombage est interdite : les parements seront autorisés. Les constructions en bois sont autorisées.

La couverture des constructions pourra être réalisée :

- Soit en tuile canal ou ses dérivés en respectant les prescriptions suivantes : les couleurs brune et paille sont interdites et seront de préférence rose albigeois ou rouge toulousain. La pente des toitures devra être comprise entre 28 et 40 %. La toiture sera constituée au minimum d'une double pente.
- Soit sous la forme de toiture terrasse :
  - De type « bac acier », accompagnée d'un acrotère
  - Ou végétalisée en l'absence d'acrotère

La couleur des enduits de façade sera de ton à dominante beige ou rosé, les tons vifs jaunes ou rouges sont interdits. La référence de l'enduit de façade devra impérativement être mentionnée dans la demande de permis de construire.