



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

## Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

## Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

## DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER – Modificatif 3 au permis d'aménager PA10 – Règlement du lotissement

Aménageur : **ARP FONCIER**



LE CHOIX DE VOTRE ENVIRONNEMENT

Lotissement « Le Parc du Griffon »

PA modificatif n°3

Département de la Haute Garonne  
Commune de Fourquevaux

Dossier n°170951

PA 10 Règlement du LOTISSEMENT “Le parc du Griffon”

**Article 1 – Type d’occupation et d’utilisation du sol interdit**

Toutes les fonctions à l’exception de l’habitat et des fonctions indiquées à l’article 2.

**Article 2 – Type d’occupation et d’utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Les équipements, commerces et services de proximité sont autorisés, à condition que l’activité ne crée pas de circulation gênante et que les places de stationnement (inclus d’arrêt minute) soient prévues à l’intérieur du lot.

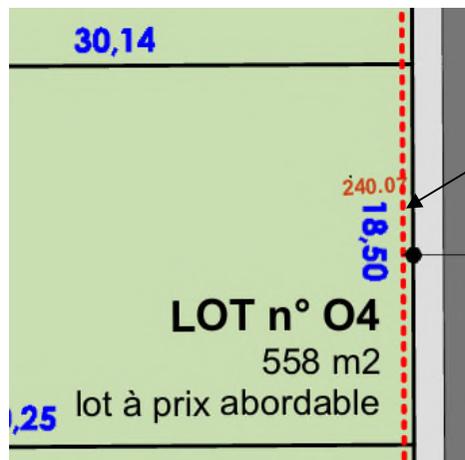
Les enseignes devront être en cohérence avec le Règlement Local de Publicité.

L’assemblage de deux lots est autorisé, le règlement s’appliquera aux nouvelles limites du lot créés. Lors d’un assemblage de lots, la zone constructible entre ces lots (voir règlement graphique joint) sera prolongée entre les deux lots initiaux.

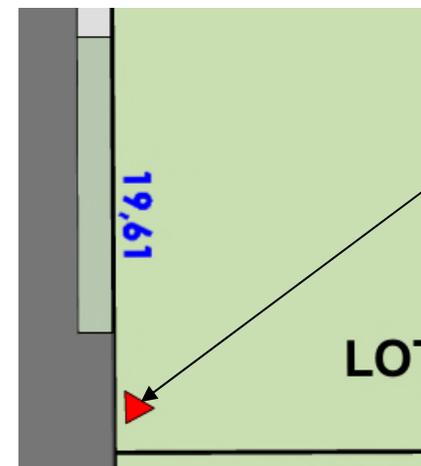
Tous les logements construits devront respecter le règlement thermique RT 2012 majoré de 10%. Ils fourniront un label certifiant du respect du règlement et de la majoration.

**Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public**

Toutes les parcelles ont un accès direct aux voiries du lotissement elles-mêmes connectées au réseau viaire du département.



Accès possible aux lots :  
trait pointillé rouge



Accès imposé aux  
lots : triangle rouge

#### Article 4 – Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont séparatifs.

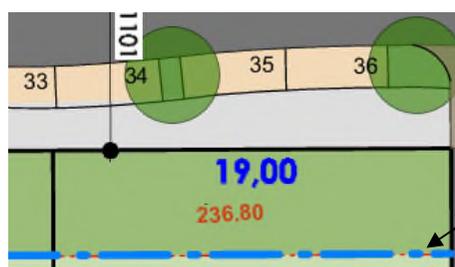
La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée sous réserve que les traitements prévus assurent les exigences sanitaires minimales. Cette récupération ne peut, en aucun cas, se substituer à l'obligation de retenir les eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque lot et le macro lot 1 (à l'exception des macro-lots 2 à 7- dont le volume de rétention a été intégré dans les espaces communs) doit intégrer dans son projet de construction la rétention des eaux pluviales correspondant à l'imperméabilisation (bâtiment et voirie). Elle doit garantir un débit de fuite de 10 l/s/ha maximum pour une pluie de fréquence vicennale. Dans l'annexe de ce règlement des volumes de rétentions pour les lots privatifs sont indiquées (à titre d'information).

#### Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

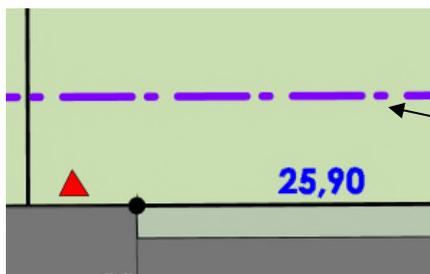
Les zones non aedificandi mentionnées sur les plans PA4 et PA8 et les zones constructibles mentionnées sur le règlement graphique joint sont à respecter.

Les constructions des bâtiments principaux des lots 10, 13, 14, 17, 20 et 24 à 28 seront implantées à une distance de 5,00 m minimum de leur limite sur voie principale et respecter l'alignement indiqué sur le PA 04 et obligatoirement dans la zone constructible, si mentionnée, sur le règlement graphique.



Alignement imposé.  
L'alignement concernera le bâtiment principal.  
Un recul de bâti partiel est autorisé.

Les constructions des bâtiments principaux des lots 7 et 35 à 41 seront implantées à une distance de 5,00 m minimum de leur limite sur voie principale. Ceci ne concerne pas l'emprise publique nord avec la route départementale n° 31 (route de Fourquevaux). Les constructions seront à implanter dans la zone constructible, si mentionnée, sur le règlement graphique.



Alignement imposé.  
L'alignement concernera le bâtiment principal.  
Un recul de bâti partiel est autorisé.

PA modificatif n°3  
Dossier n°170951

Les lots 11, 12, 15, 16, 18, 19, 23, 29, 46 et 47, pas de règles particulières avec l'emprise publique, les règles du PLU s'appliquent. Les lots 42 à 44 doivent respecter les zones d'implantation de la construction principale mentionnées sur le règlement graphique.

L'implantation du macro-lot 1 n'aura pas de règle particulière avec l'emprise publique du lotissement, les règles du PLU s'appliquent.

L'implantation des constructions du macro-lot 2 n'aura pas de règle particulière avec l'emprise publique, les règles du PLU s'appliquent.

Les constructions des macro-lots 3, 4, 5 et 6 seront implantées à l'alignement sur la placette. Pour le macro lot 5, un recul minimal de 5.00 m est imposé par rapport à la limite sud.

L'implantation des constructions du macro-lot 7 se fera entre 5.00 m et 7.00 m de l'emprise publique nord et celle de la façade ouest se fera le long de la zone non aedificandi.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les lots qui auront une largeur inférieure à 15,00 m, l'implantation sur une limite séparative sur 1 côté est imposée. L'implantation en double mitoyenneté est possible. L'implantation doit respecter, si mentionnée, les zones d'implantation de la construction principale indiquées sur le règlement graphique joint. L'emprise de la zone non aedificandi est à respecter.

Pour les autres lots l'implantation se fera soit sur la limite séparative soit avec un recul d'au moins trois mètres de celle-ci. L'emprise de la zone non aedificandi et la zone constructible du règlement graphique (si indiquée) est à respecter. Les zones d'implantation de la construction, si mentionnée sur le règlement graphique sont à respecter.

#### **Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Non réglementée.

#### **Article 8 - Emprise au sol**

L'emprise au sol pour les lots à bâtir est de 50% maximum par lot. Ceci ne concerne pas les macro-lots.

#### **Article 9 - Hauteur des constructions**

Les hauteurs de constructions des lots 1 à 7, 10 à 13, 28, 29, 35 à 41 et 45 à 47 et le macro-lot 1 sont limitées à 5,00m selon la règle de l'OAP (Zone Carbonade en date du 12/09/16).

Les autres lots et macro-lots auront une hauteur des constructions limitée à 7 mètres. Les constructions n'auront pas plus de deux niveaux : RDC ou R+1.

### Article 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé, sauf pour les toitures, façades et clôtures, à savoir :

1. Les matériaux destinés à être enduits non enduits sont interdits ;
2. Les couleurs des façades, des menuiseries et ferronneries seront obligatoirement choisies dans les palettes de couleurs annexées à ce règlement (références Weber), ou similaire. Les maçonneries courantes seront enduites au mortiers chaux hydraulique naturelle (NFP15 311. La finition sera talochée) ;
3. Les briques de parement seront de couleur « paille », « orange » ou « rouge », conforme aux couleurs indiqués dans l'annexe 3 ;
4. 10% de la surface des façades sera revêtue avec de la brique de parement conforme aux couleurs indiqués dans l'annexe 3 ;
5. Les volets, portes et menuiseries seront dans une teinte choisie dans la palette de l'annexe 1. Le blanc et le gris clair sont strictement interdit. Les volets seront obligatoires sur les fenêtres. Les portes fenêtres pourront avoir des volets roulants sur les pièces de vie ;
6. Les clôtures aux limites du lotissement seront de type haie champêtre doublées ou non d'un grillage, avec ou sans mur bahut. Les haies doivent être constituées d'au moins 3 essences différentes et être plantées en alternance. Les hauteurs seront de 2.00 m ;
7. Les clôtures le long des voies seront réalisées avec un mur bâti d'une hauteur de 0.50 m par rapport à la hauteur de l'emprise publique. Ce mur devra comporter un chaperon et sera prolongé par un grillage avec une hauteur maximale 1,50 m. Le grillage, en mailles rigides, doit être de couleur verte ;
8. La couleur des murs de clôture sera de la teinte O12 - brun - (voir annexe palette chromatique pour façade) pour les clôtures qui se situent le long de la route principale ;
9. Les espaces de stationnements sur les lots seront réalisés avec une structure perméable ;
10. Les tuiles seront de type « Canal » ou de tuiles à emboîtement de fort galbe. Les tuiles de rive seront de tuiles canal véritables. Les gouttières seront de couleur zinc ;
11. La couleur des tuiles sera de couleur « cuivre », « ocre rouge » ou « rouge », conforme aux couleurs indiqués dans l'annexe 4. Des mélanges de couleurs est proscrit ;
12. Le faitage principal des constructions doit respecter le règlement graphique joint, lorsque celui-ci est indiqué sur le lot concerné ;
13. Les débords de toit seront à chevrons et volige apparente ;
14. Les toits terrasses sont interdits sur la totalité de la couverture.

### Article 11 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour chaque construction d'habitation, 2 places de stationnements doivent être aménagées sur la propriété (lot). Dans le cas d'un autre usage que de l'habitat, le nombre de places de stationnement doit correspondre au besoin de l'activité.

Le macro-lot 1 et 2 devront intégrer en plus le stationnement pour les deux roues.

Les macro-lots 3 et 4 n'ont pas d'obligation au niveau du stationnement sur la parcelle, les macro-lot 5, 6 et 7 intègrent au moins une place de stationnement par logement sur leur parcelle.

**Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Les haies champêtres qui doublent les clôtures seront constituées d'au moins 3 essences différentes, positionnées en quinconces, des variétés locales ou être choisies dans la liste suivante :

*Haie Champêtre :*

- Cornus Sanguineum ;
- Acer Campestris ;
- Corylus Avellana ;
- Ilex Alaska ;
- Ilex Hérisson;
- Carpinus Betulus;

Haie Formant Grand Ecran vert :

- Ligustrum Ovalifolium ;
- Laurus Nobilis;
- Abelia Grandiflora;
- Cotoneaster Lactues;
- Viburnum Tinus;
- Mahonia Aquifolium;
- Viburnum Tinus;
- Elaeagnus Pungens Maculata;
- Spiraea Arguta;
- Photinia Red Robin;
- Prunus Accolade;
- Osmanthus Burkwoodii;
- Ceanothus Marie Simon;
- Potentilla Princess;
- Spiraea Thunbergii;
- Ceanothus Burkwoodii;
- Elaeagnus Ebbingei Castel Gold;

Les haies peuvent être renforcées avec les arbres suivants (liste des arbres caducs à faible développement) :

- Cercis Siliquastrum ;
- Koelreuteria Paniculata ;
- Magnolia Soulangeana ;
- Lagerstroemia Indica ;
- Syringa Vulgaris ;
- Amelanchier Laevis ;
- Crataegus ;
- Rhus Typhina ;
- Frutiers ;
- Laburnum x Watereri ;
- Prunus Serrulata ;
- Pyrus Chantecleer ;
- Acer Palmatum ;
- Ficus Carica ;
- Sambucus Nigra ;

Les clôtures séparatives seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage, avec ou sans mur bahut. Privilégier ci-possible des grillages à maille rigide verte en façade.

La haie existante le long de la limite Est (arrière des lots 6, 7, 11, 12, 15, 16) est à préserver. Les arbres existants seront conservés.

## Annexe 1 – Palette chromatique pour menuiseries

Ces couleurs indiquent les couleurs dominantes pour la menuiserie et ferronneries. D'autres références peuvent être acceptées dès lors qu'ils seront de ton similaires.

### Palette des teintes

La couleur appliquée sur les menuiseries et ferronneries dépend de la couleur de la maçonnerie, car il est nécessaire de chercher une harmonie d'ensemble.

**Les menuiseries et les ferronneries**

Gamme des verts	Gamme des bleus-gris	Gamme des gris	Gamme des bleus
1010 G50Y	1020 R90B	1010 R90B	1020 R80B
2030 G50Y	2020 R90B	2010 R90B	2030 R90B
3040 G50Y*	3030 R90B	3010 R90B	3030 R80B
3020 G50Y	3030 R90B	4010 R90B	3040 R80B*
4040 G40Y	4020 R90B	5010 R90B	4030 R80B
5040 G40Y	5020 R90B	6010 R90B	5030 R80B
6030 G30Y	6020 R90B	7010 R90B	6030 R80B







Ce dépliant reprend les 4 panneaux de la palette des couleurs du Sicoval réalisée par la coloriste, Isabelle Boisseau.

**Votre contact au Sicoval**  
 Nathalie Bachelet - Architecte Conseil  
 Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat  
 Tél. : 05 31 84 27 20



Communauté d'Agglomération  
 65, rue du Chêne vert  
 31670 Labège  
 Tél. : 05 62 24 02 02  
 Fax : 05 61 39 20 45  
 www.sicoval.fr - info@sicoval.fr



**Annexe 2 – Palette chromatique pour façades (références weber)**

Ces couleurs indiquent les couleurs dominantes de façades. D'autres références peuvent être acceptées dès lors qu'ils seront de ton similaires.



**012 - Brun**



**215 - Ocre rompu**



**304 - Ocre doré**



**279 - Pierre grisé**



**203 - Cendre beige clair**

Annexe 3 – Palette chromatique pour brique de parement

D'autres références peuvent être acceptées dès lors qu'ils seront de ton similaires.



*brique moulée rose*



*brique moulée orangée*

Annexe 4 – Palette chromatique pour les tuiles de couverture

D'autres références peuvent être acceptées dès lors qu'ils seront de ton similaires.

Couverture



*tuile cuivre*



*tuile ocre rouge*



*tuile rouge*

**Annexe 5 – Rétention à la parcelle**

A titre d'exemple ces tableaux indiquent le volume de rétention nécessaire pour les lots privatifs. Chaque projet doit annexer à son permis une notice hydraulique pour confirmer le volume de rétention.

	Emprise au sol de la construction	Aire de stationnement ou voie en grave (m²)	Rétention à créer (m³)	Diamètre de l'orifice d'ajutage en "mm" pour une hauteur d'eau de 0,80 m
Pour les lots (Superficie moyenne de 585 m²)	90	50	6	21 mm
	100	50	6	21 mm
	110	50	6	21 mm
	120	50	7	21 mm
	130	50	7	21 mm
	140	50	7	21 mm
	150	50	8	21 mm
	160	50	8	21 mm

	Pourcentage d'imperméabilisation de la parcelle	Rétention à créer (m³)	Diamètre de l'orifice d'ajutage en "mm" pour une hauteur d'eau de 0,80 m
Pour le macro lot 1 Superficie de 1820 m²	40%	31	37 mm
	50%	37	37 mm
	60%	44	37 mm
	70%	51	37 mm
	80%	59	37 mm