

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE VIEILLE TOULOUSE

“Les Jardins des Canabières”

REGLEMENT

1 - PRESENTATION DE L'OPÉRATION – DISPOSITIONS GENERALES.

Le règlement concerne l'opération " Les Jardins des Canabières" sis à VIEILLE TOULOUSE

ARTICLE 1.1 – Champ d'application :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur l'opération "Les Jardins des Canabières". Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans la présente opération, en complément des règles du PLU de la commune de VIEILLE TOULOUSE en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles de l'opération.

ARTICLE 1.2 – Caractère de l'opération et désignation :

L'opération comprend 13 lots destinés à du logement.

Le lot n° 03 pourra recevoir jusqu'à 4 logements groupés. Les autres lots seront dédiés à de la maison individuelle.

L'ensemble de ces lots est équipé et viabilisé dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

Les travaux d'aménagement seront réalisés en une seule tranche.

ARTICLE 1.3 – Servitudes :

Les règles d'urbanisme propres à l'opération sont définies au chapitre II du présent règlement. Elles complètent les dispositions du PLU de VIEILLE TOULOUSE.

Le lot 03 sera grevé d'une servitude de réseaux sur sa limite Est.

ARTICLE 1.4 – Permis de construire :

La demande d'autorisation d'urbanisme devra faire apparaître de façon précise la nature des matériaux et des couleurs utilisées, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations.

Elle fera également apparaître les terrassements qui seront exécutés pour adapter la construction au terrain. Ces terrassements devront apparaître sur le plan de masse, les coupes et les façades.

2 - REGLES D'URBANISME APPLICABLES A L'OPERATION.

Les règles applicables sont celles du PLU de VIEILLE TOULOUSE en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Une bande de 10,00 m sera laissée en zone paysagère non aedificandi le long de la limite séparative Ouest sur les lots de 03 à 08 pour préserver l'intimité des voisins existants, comme indiqué sur le PA 04.

ARTICLE 2.1 – Accès et voirie :

Les accès aux lots sont indiqués sur le plan de composition.

Ils sont soit:

imposés



soit :

laissés libres sur la largeur indiquée suivant document graphique (PA4 du présent permis d'aménager). -----

Toute nouvelle construction devra respecter cette imposition.

Les chemins privés réalisés à l'intérieur de chaque lot sont non règlementés. Ils devront être aménagés de telle sorte que leur utilisation ne génère pas de nuisance sur les espaces communs.

ARTICLE 2.2 – Aspect extérieur et clôtures :

Aspect Extérieur

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Elles devront respecter la palette matériaux et couleurs du SICOVAL pour ce qui concerne les enduits et les toitures. Voir annexe.

Les menuiseries

Les règles applicables sont celles du PLU de VIEILLE TOULOUSE en vigueur au moment de l'autorisation du PA.

Les clôtures

En limite séparatives et fond de parcelle : haie vive et grillage sans mur bahut. Il est précisé que chaque lot devra comporter une aire de présentation des containers en béton balayé permettant la planéité. Cette aire sera sur le lot, proche de l'entrée et à la charge de l'acquéreur.

Sur voie : Grille rigide de couleur sombre doublée d'une haie champêtre constituée d'arbustes de pays pour favoriser la biodiversité sur mur bahut de hauteur variable sans dépasser 80 cm de hauteur, permettant d'absorber la différence de topographie, due au terrassement de la voie principale.

ARTICLE 2.3 – Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain.

- Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2,00 m des limites séparatives.
- Les enrochements de plus d'1,00 m de hauteur sont interdits.
- Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

ARTICLE 2.4 – Espaces libres et plantations :

Les clôtures seront doublées d'une haie champêtre constituée d'arbustes de pays, tels que : Aubépine, Camerisier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Néflier, Troènes des bois, Viorne Lantane, Sureau noir...

ARTICLE 2.5 – Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Les acquéreurs seront tenus d'intégrer à leur projet des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'infiltration sera à privilégier :

Sa mise en œuvre sera adaptée aux contraintes techniques de chacun (puits d'infiltration, tranchée d'infiltration avec ou non stockage complémentaire). Pour ce faire, une étude géotechnique spécifique (perméabilité des graves, niveau de la nappe) est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet.

On s'assurera notamment qu'une zone tampon non saturée d'au moins 1.00 m sera préservée entre le fond de l'ouvrage d'infiltration et le toit de la nappe. Une tranchée d'infiltration pourra être une alternative au puisard dans ce cas.

Un trop-plein pourra être raccordé au regard de branchement individuel situé en limite du domaine public/privé.

A défaut en en cas d'impossibilité d'infiltration, un principe de rétention/régulation sera mis en place

Ce système sera également à la discrétion de chaque acquéreur (cuve enterrée, dépression paysagère...) Pour ce faire, une note de calcul est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet. Les futurs acquéreurs devront respecter un débit de fuite de 5 l/s.

A titre indicatif, une parcelle présentant une surface imperméable drainée de 150 m² (toiture raccordée à un système de collecte avec rejet régulé au réseau collectif) devra stocker environ 4 m³.

La régulation mise en œuvre dans la parcelle sera raccordée au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé.