Maitre d'ouvrage

ARP FONCIER

57 boulevard de l'Embouchure
31200 Toulouse

# PERMIS D'AMENAGER
LE PARC D'EN PALANQUE

# PA10.1
REGLEMENT ECRIT

JULIANNE RIEUSSEC
ARCHITECTE DE HMONP
num. OA national : 086947
SIRET : 852 480 870 00017
19bis rue Volta 31000 Toulouse

JR ARCHITECTE

## **ARTICLE 1 |** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

## **ARTICLE 2 |** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

## **ARTICLE 3 |** ACCES ET VOIRIE

**Accès :** Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.
En complément, chaque unité foncière bénéficiera d'un seul accès tel que défini sur le plan de composition PA 04 et comme indiqué sur le document graphique PA 10.2- PLAN DE REGLEMENT.

**Voirie :** Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.
En complément, les chemins privés réalisés à l'intérieur de chaque lot sont non réglementés. Ils devront être aménagés de telle sorte que leur utilisation ne génère pas de nuisance sur les espaces communs.

## **ARTICLE 4 |** DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.
Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux attentes réalisées par le lotisseur (adduction d'eau potable, assainissement EU et EP, électricité, téléphone) et réalisées conformément aux législations, règlementations et prescriptions en vigueur. Les raccordements devront être réalisés sans endommager les espaces communs.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux réalisés par le lotisseur selon un système séparatif. Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès...) devront être collectées et dirigées dans le regard de raccordement des Eaux Pluviales, ou dans le fossé destiné à cet effet.

Chaque propriétaire devra assurer la rétention de 4m3 d'eau pluviale sur sa parcelle.
Les cuves en PE disposées en surfaces sont interdites. Les bassins paysagers ou les cuves à enterrer sont à privilégier.

Chaque propriétaire devra assurer les démarches de demandes de création de ligne télécom et de pose de compteur électrique pour son logement.

## **ARTICLE 5 |** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus valable.

## **ARTICLE 6 |** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

En complément :
- La distance d'implantation des constructions avec la limite d'emprise de la voie de desserte du lotissement, ou des espaces collectifs, est définie par le document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT, annexé au présent règlement, en vue du respect de l'orientation d'aménagement du secteur et de la qualité urbaine et architecturale du projet d'ensemble.
- Les annexes à l'habitat ne sont pas autorisés en dehors de la zone de constructibilité définie par le document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT.

## **ARTICLE 7 |** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

En complément :
- Les règles applicables aux constructions sont celles résultant de **la zone de constructibilité** du document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT.
La zone de constructibilité concerne l'habitation, les garages et les abri-voiture ou tout autre annexe à l'habitat.

- La construction doit obligatoirement respecter les contraintes d'**alignement et de mitoyenneté** imposées par le document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT.

L'alignement sur rue et la mitoyenneté concernent uniquement les murs sur un niveau de construction minimum, sur tout ou partie de la construction. La terrasse couverte ou les pergolas ne sont pas considérées dans l'alignement ou la mitoyenneté.

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone définie entre l'habitation et la voie de desserte.
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement des voies internes au lotissement.

Conformément au PLU, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, au delà d'une bande de 10m de profondeur depuis la rue, la hauteur maximale de la construction en limite sera de 5m au faîtage.

## **ARTICLE 8 |** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

En complément :
- Les constructions principales (habitation et garage) devront s'implanter dans les zones de constructibilité autorisées par le document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT.

## **ARTICLE 9 |** EMPRISE AU SOL

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.
La zone maximale de construction est supérieure au coefficient d'emprise au sol autorisé. La construction devra être conforme au coefficient défini par le PLU en vigueur, de 35%.

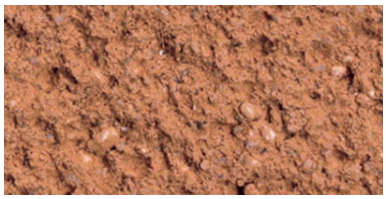
Palette de couleur des enduits autorisés :

**T grège**
3010-Y20R
279 - Pière grisée

**T Beige**
2010 - Y20R
370 - Blanc calcaire

**T Terre**
2020 - Y25R
545 - Terre d'arène

**T ocre orangé**
3030 - Y30R
304 - Ocre doré



**T rouge foncé**
4030-Y50R
285 - Terrre d'ocre

Nomenclature
**T terre** : nom issu de la palette des matériaux du midi Toulousain, publiée par le Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

2020 - Y25R : référence du Natural color système

312 - Terre orangée : référence en équivalent conseillée dans la palette WEBER. les illustrations sont issues de weber.

Exemples de façades du centre-bourg

## **ARTICLE 10 |** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

## **ARTICLE 11 |** ASPECT EXTERIEUR

Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

**1. Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit être conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. Il doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général. Il devra s'intégrer en harmonie dans le contexte proche.

**2. Façades**

Dans le respect et la continuité des bâtiments qui constituent le cœur de bourg, les façades pourront être réalisées en briques, en maçonnerie enduite, en béton si son traitement soigné en parement est destiné à rester apparent, en bardage bois de teinte naturelle ou grisant naturellement.
Voir la palette de couleur des enduits autorisés ci-contre.

**Menuiseries, serrureries**

Les menuiseries seront de teintes désaturées. Les teintes à privilégier sont le blanc, le gris ou le noir.
Les élements serrurerie (portails, pergolas...) seront accordés à l'enduit, et aux menuiseries; les couleurs vives ne sont pas autorisées.

**3. Toitures**

**Toitures** Les toitures horizontales ou en pentes devront respecter les dispositions portées au document graphique PA 10.2 - PLAN DE REGLEMENT.
Les toitures peuvent être en pente ou en terrasse.

**Toitures en pente** Les toitures en pente seront couvertes en tuiles de type romane ou canal de teinte rouge uniforme. Leur pente sera comprise entre 25% et 35%. Elles pourront être à un seul pan ou à deux pans. Elles devront avoir une forme simple. Le sens des faîtages autorisé est inscrit au document graphique PA 10.2. Les toitures à pente unique devront être parallèles au sens principal de la topographie :
- vers le sud pour les lots 01 à 12 et les lots 19 à 27
- vers le nord pour les lots 28 à 45
- vers l'ouest pour les lots 13 à 18

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures des constructions légères (abri de jardin, vérandas,...)
Les chiens assis et lucarnes saillantes sont interdits.

**Toitures terrasses** Les toitures terrasses devront avoir des acrotères périphériques. Le caractère vallonné du site permettant une vue générale au dessus des acrotères, rendant alors visible l'étanchéité, celle-ci devra être revêtue d'une finition. Ces revêtements pourront être une végétalisation, une protection lourde en graviers roulés, des dalles béton ou des lames bois sur plots. Les toitures avec des matériaux tel que le fibrociment ou des bandeaux d'asphalte est interdit.

**Autres éléments apparents** Les descentes d'eau, chenaux, planches de rive et sous faces

Exemple d'une haie champètre, composée par plusieurs essences

Exemple des arbres à haute tige imposés par terrain : l'Erable plane et le Poirier commun.

de toit seront traités en cohérence avec les éléments de la façade. Ils en reprendront les teintes. L'utilisation de matériaux en PVC est proscrite.
Les constructions de type chalets, bungalows, mobiles homes sont interdites.

**4. Clôtures**
**Les clôtures sur voies** - publiques ou du lotissement
Le soubassement maçonné sera en enduit couleur T grège - Pierre grisée (voir le nuancier d'enduit). Si ce muret de soubassement est implanté dans la pente, son arase supérieure sera soit parallèle à la pente, soit horizontale et continue sur toute la largeur de la parcelle. Les crénelages de l'arase supérieures sont proscrits.
La hauteur maximale de la clôture autorisée est conforme au PLU en vigueur : toutes les clôtures sur rue auront un soubassement maçonné de 0,80m maximum surélevé d'un grillage rigide doublé d'une haie, le tout de maximum 1,80m.

**Les clôtures en limites séparatives** entre parcelles seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé. Elles seront obligatoirement doublées par une haie champêtre comme décrit ci-dessous. La hauteur maximale de la clôture autorisée est conforme au PLU en vigueur, elle sera de maximum 1,80m de hauteur.

**Une haie champêtre** est associée à chaque clôture en limites séparatives entre parcelles et avec le jardin commun. Elles sont à composer avec une alternance d'au moins trois essences locales à choisir parmi celles-ci : Amélanchier, Cornouiller sanguin, Fusain d'europe, Erable champêtre, Aubépine, groseillier à fleurs, viorne obier, bourdaine, viorne lantane, coronille, chèvrefeuille parfumé. Les haies seront plus denses et arbustive dans la zone de l'écrin végétal. A compléter par la palette végétale du PA08 - Programme des travaux

**5. Emplacements pour la collecte des déchets**
Chaque projet de construction devra créer, sur son lot et en relation directe avec l'emprise de la voie du lotissement, une zone de présentation des ordures ménagères compatible avec le service de la communauté de communes des Hauts Tolosans.

## **ARTICLE 12 |** STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

**En complément :** conformément au PLU, il est exigé deux places de stationnement par lot, l'une située à l'intérieur de la parcelle et l'autre située à l'extérieur de la parcelle. Les places extérieures ne sont pas attribuée toutefois il convient de respecter l'utilisation d'une seule place en extérieur de parcelle par logement. Chaque projet de construction aura l'obligation de l'aménagement d'une place de stationnement non couverte sur sa parcelle. L'aménageur réalise une place par lot en partie collective.

## **ARTICLE 13 |** ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS
Les règles d'urbanisme en vigueur au PLU sont applicables.

**3. Espace libre - plantations**
Au moins un arbre de haute tige imposé par terrain doit être planté dans la zone donnant entre la façade sur rue et la voie de desserte du lotissement.
Les essences de ces arbres sont à choisir parmi cette liste :
Erable de Montpellier, Erable plane, Magnolia, Merisier, Figuier, Neflier du Japon, Pruniers et Cerisiers, Poiriers et Pommiers, Cornier, Ginko.