



ARP FONCIER
57, Boulevard de l'Embouchure
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 57 49 40
Fax : 05 61 57 49 53

Département de la HAUTE - GARONNE
Commune de POUCHARRAMET

Lotissement « Le Grand Vignié »

Demande de PERMIS d'AMENAGER

PA10 – Règlement du Lotissement

Affaire : 13-002b

Décembre 2015



**Aménagement
Concept
Qualité**
Bureau d'études VRD

57 boulevard de l'Embouchure
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 61 62 01 51
contact@acq-bet.fr

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE**POUCHARRAMET****Lotissement « Le Grand Vignié »****REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées aux commerces de détail et de gros
- Les constructions artisanales
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisir
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations classées
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées, mobil-homes et camping-car isolés
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent l'ensemble des règles du présent règlement, du PA04 - Plan de composition et les conditions ci-après :

- Les constructions à usages d'habitation à raison d'un seul logement par lot pour l'ensemble des lots

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Les accès au droit des places privatives indiquées sur le plan de composition (PA4 du présent permis d'aménager) sont strictement imposés. Toute nouvelle construction devra respecter cette imposition.

3.2 VOIRIE :

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 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE :

Chaque lot sera raccordé au réseau d'eau potable réalisé au niveau des espaces communs par l'intermédiaire de la niche à compteur mise en place sur le domaine public.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Chaque lot sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées mis en place au niveau des espaces communs par l'intermédiaire du tabouret de branchement. Ce tabouret de branchement, installé au niveau du domaine public sera prolongé à l'intérieur du lot afin de permettre le raccordement sans endommager ce dernier.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements sur chaque lot doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux de pluies vers le réseau de collecte mis en place au niveau des espaces communs soit l'infiltration des eaux de pluies sur le lot si la nature du sol le permet.

Dans le cas où la nature du sol ne permet pas l'infiltration des eaux de pluies, chaque lot sera raccordé au réseau de collecte des eaux de pluies mis en place au niveau des espaces communs par l'intermédiaire du tabouret de branchement. Ce tabouret de branchement, installé au niveau des espaces communs sera prolongé à l'intérieur du lot afin de permettre le raccordement sans endommager le domaine public.

Les lots devront stocker individuellement 3m³ et comprendront un débit de fuite de 2l/s.

4.4 ELECTRICITE :

Chaque lot sera connecté au réseau d'électricité mis en place au niveau des espaces communs par l'intermédiaire d'un coffret de branchement individuel mis en place en limite de propriété.

Chaque propriétaire de lot se chargera de faire les demandes de pose de compteur et d'accès à l'énergie.

4.5 TELEPHONE :

Chaque lot sera raccordé au réseau de téléphone mis en place au niveau des espaces communs par l'intermédiaire d'un regard parcellaire individuel mis en place à l'intérieur du lot.

Chaque propriétaire de lot se chargera de faire les demandes de création de ligne pour son logement.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES


Non règlementée

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées :

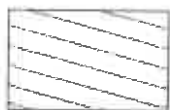
- A l'alignement ou à 3 mètres de l'emplacement réservé n°2
- A 3 mètres des voies internes au lotissement, à l'exception des lots n°1 à 9 où les constructions y compris garage devront s'implanter à 6 mètres
- Les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement des voies d'accès d'une distance au moins égale à 6 mètres.
- A une distance de l'axe de la rue de la tuilerie au moins égale à 10 mètres.
- En limite ou en retrait des limites d'emprise des espaces communs de l'opération autres que la voirie (caractérisée par la chaussée, le stationnement attenant à la chaussée et les trottoirs).

Alignement des façades :

 Obligation d'un front bâti sur tout ou partie de la limite ainsi définie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantation possible des constructions sont définies au plan PA4 « *Plan de Composition* » de la façon suivante :



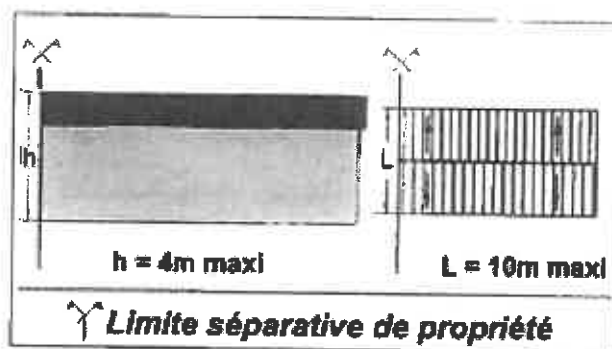
Zone de Constructibilité – Cette zone de constructibilité concerne uniquement l'habitation et les annexes, dans le respect des règles du règlement du lotissement

Ce plan traduit de façon graphique les règles des présents articles et plus particulièrement de ce dernier.

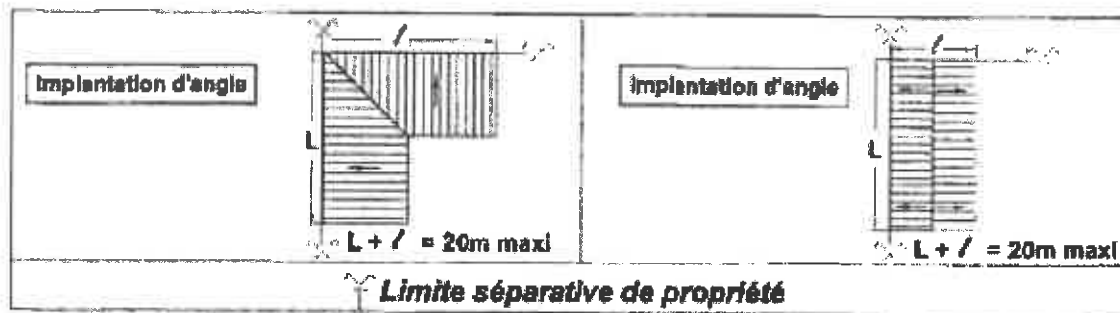
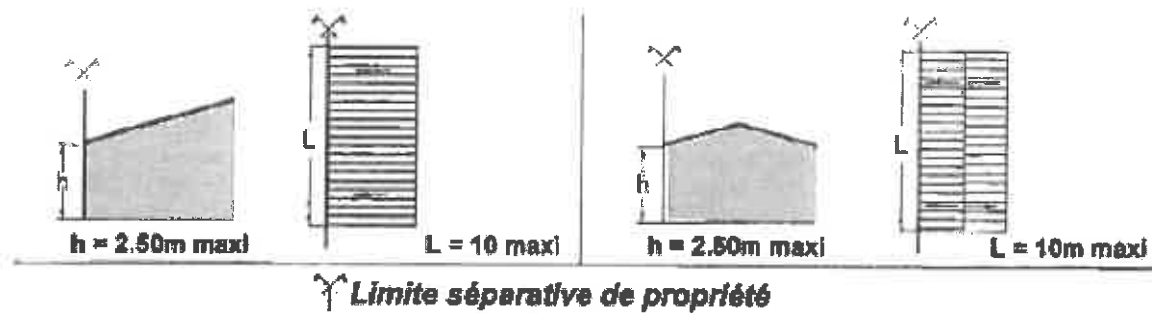
Toute construction devra se satisfaire aux exigences graphiques PA4 « *Plan de Composition* »

De plus, si la constructibilité en limite séparative est admise :

- Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :
 - o Le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.



- o La façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, n'excède pas 2.5 mètres.



- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1.80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaire à la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.5 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing...)

Dans le cas de la réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

11.2 Dispositions particulières

Le lotissement se situe dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques. Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être édictées à l'occasion d'une demande de permis de construire.

Vous trouverez ci-dessous les prescriptions édictées par l'Architecte des Bâtiments de France pour ce lotissement :

- Le sens des faîtages des toitures : ils seront parallèles aux voies
- Pour les lots n°1 et 17, donnant sur le chemin de la Tuilerie : les constructions ne devront pas présenter de pignon aveugle sur le chemin.

- Adaptation au sol :

Afin de limiter les terrassements (déblais et remblais), le niveau de la dalle du RDC de la future construction sera situé à 0.60m maximum du niveau du terrain naturel.

- Plantation :

Les espaces verts, voies de desserte ou places de parking seront agrémentés de plantations d'arbres feuillus à hautes tiges conformément à l'étude paysagère annexée au PA8 - Programme des travaux.

- Pente Toiture :

La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35%.

- Couverture :

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé. La tuile romane est proscrite.

- Enduit :

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire légèrement ocré dans la masse, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.

- Encadrements baies :

Les encadrements de baies seront marqués sur une largeur de 0.18m par un enduit lissé d'un ton plus clair que l'enduit des façades (pas de blanc)

ou

Les encadrements de baies seront réalisés en briques de parement d'une épaisseur minimale de 5cm avec retour en tableaux, teinte rouge nuancé. Les linteaux devront simuler un appareil traditionnel.

- Coffre de volet roulant :

Le coffre du volet roulant ne devra pas être visible en façade.

- Clôture :

En limite séparatives et fond de parcelle : haie vive et grillage sans mur bahut.

Sur voie : mur bahut de 0.80m maximum surmonté par une claire voie à barreaudage vertical droit de 1.20m de hauteur (bois ou métal). Ce modèle de clôtures sera obligatoirement doublé d'une haie arbustive. La haie devra être maintenue et entretenue à une hauteur maximale de 1.80m

Le plan de clôture sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

- Ouvrages Bois/Fer forgé :

Les ouvrages en fer forgé ou en bois seront réalisés à l'aide d'éléments verticaux simples sans décor.

- Teintes :

Tous les matériaux et les teintes seront choisis sur la palette du S.T.A.P. consultable sur le site internet en tapant SDAP 31 dans un moteur de recherche.

- Volumétrie :

Ces constructions présenteront une volumétrie simple proche de celles des constructions traditionnelles (rectangle couvert par toiture à deux pentes), se limitant à deux volumes (un volume principal, un volume secondaire), le volume secondaire ayant un faîtage parallèle ou perpendiculaire au volume principal.

Dans le cas de construction comportant un étage sur rez de chaussée, celui-ci devra être de même emprise que le rez de chaussée.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacement de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

- Dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30 m² : 0 emplacement
- Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30 m² :
 - o Pour la tranche de 30 à 150 m² : 2 emplacements
 - o Par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.