

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 20 LOTS

« Verte Campagne »

Route de Saint Hyppolite 31390 Marquefave

## **PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Maître d'ouvrage : LES PARCS AMENAGEUR**

**Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE**

**Bureau d'études / Géomètre : G.O.METRES**

## **ARTICLE A - DISPOSITIONS GENERALES**

### **OBJET DU REGLEMENT**

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Marquèves dénommé « Verte Campagne », et composé de 20 lots à bâtir.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone U3, définies au PLU de la commune de Marquèves.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) selon les cotes données à titre informatif sur ce plan. Leurs superficies définitives seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

## **ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS**

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage agricole, industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Le terrain étant globalement plan, les habitations et leurs accès s'adapteront au terrain naturel. Les terrassements sont proscrits : la dalle du rez de chaussée se situera à 0,60 m maximum au-dessus ou en dessous du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS**

Le plan de composition réprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés), et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faîtage de la façade principale à respecter de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

#### **2.1. Implantation par rapport aux voies et espaces verts du lotissement**

L'implantation par rapport aux voies et aux espaces verts du lotissement se fera ainsi :

- En Limite avec les accès aux lots :
  - . Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 6,00 m de la limite de la Voie paysagère.
- En limite avec les ELP 1 et ELP 4 :
  - . Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de ces espaces libres plantés.

#### **2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Limites séparatives :  
Toute construction sera implantée soit en limite séparative sans contrainte de hauteur, soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.  
Cas particulier du lot 9 :  
Toute construction sera implantée avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.
- En fond de lots (= limite de l'emprise du lotissement) :  
. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 10 m de la limite de l'emprise du lotissement.  
Exceptions :  
Les annexes et piscines pourront être implantées à 3 m minimum de la limite de l'emprise du lotissement.

### ARTICLE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

- Les teintes des façades devront être issues de la « palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain » publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne et jointe en annexe. Le blanc pur est interdit.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les couvertures des habitations et des garages seront en tuiles de terre cuite "rondes ». La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont proscrites.

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

Le volume du garage pourra être d'une teinte différente de l'habitation, mais restera toujours dans la même gamme de coloris.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les maisons entièrement en bois sont proscrites, par contre, les maisons présentant ponctuellement du bardage bois en façade sont autorisées sur l'emprise de l'opération.

### ARTICLE 4 - CLOTURES

Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent se clôturer de la manière suivante :

. Clôtures :

Haie vive doublée ou non d'un grillage.

Hauteur totale 1,60 m

Les haies seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire (en tâches de 3 à 5 arbustes de même essence) pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement. Les essences locales sont fortement conseillées.

Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

- Les clôtures de couleur (verte, blanche ou autre) sont proscrites.

Elles seront impérativement de couleur noire de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

-Les bâches plastiques et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

- Afin de permettre le passage de la petite faune entre jardins, il est conseillé de :

1. Poser la clôture à 10 cm au-dessus du terrain naturel.

Ou

2. Créer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ou

3. Utiliser un grillage à mailles très larges (mailles de 15 cm<sup>2</sup> minimum).

### ARTICLE 5 – STATIONNEMENT - ACCES

- Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement en aérien (de dimension 5 mètres sur 5 mètres).

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement. L'emplacement de cette aire sur la parcelle est donné à titre indicatif.

- Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition. Ils ne pourront être modifiés qu'avec l'accord du lotisseur.

#### **ARTICLE 6 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Conformément à l'article B3-2 du PLU, les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbre de haut-jet).

# PALETTE DES MATERIAUX

## ANNEXE



Ces réintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : ardoisières de Séguis-Lourdes et du Neuz (65) pour les ardoises, Lafarge Couverture, Colomiers (31) pour les briques, Somapic, Carrière du Jadet, Laffitte-Toupière (31) et MoradotFils, Labarthe-haut (31) pour les pierres, Soeh, Lzaourt (65) pour les enduits à la chaux, Cebador, Pibrac (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, WeberBrouthin, Colomiers (31) pour les enduits monocouche prêts-à-l'emploi.