

Opération : **Aménagement d'un lotissement**
Lieu-dit « Le Couzi »
31810 VENERQUE

Maître d'Ouvrage : **PROMOLOGIS**
2 rue du Docteur Sanières
CS 90718
31007 TOULOUSE Cedex 6

Maître d'Œuvre : **ABC ARCHITECTURE**
46 rue André Vasseur
31200 TOULOUSE

PA10a

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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 Venerque dénommé « LE COUZI », et composé de 35 lots à bâtir et 4 macrolots.

Les macrolots sont destinés aux logements sociaux répartis de la manière suivante : 1 macrolot recevant de l'habitat individuel en locatif social, 1 macrolot destiné à du logement collectif en locatif social et 2 macrolots accueillant de l'habitat individuel en accession.

Le projet comportera 56 logements dont 35 logements libres sur les lots à bâtir, 9 logements en accession et 12 logements locatifs sociaux (soit 21,4% du nombre total de logements conformément aux 20% minimum exigés par le PLU).

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 AU2, définies au PLU de la commune de Venerque.

5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts et bassins de rétention) selon les superficies 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.

VALIDATION DES PROJETS PAR L'Architecte CONSEIL

Les futurs acquéreurs des lots, ont l'obligation de soumettre leur projet à l'Architecte Conseil :

ABC Architecture
46 rue André Vasseur
31200 TOULOUSE

Les projets de permis de construire devront être validés par l'Architecte conseil avant le dépôt du dossier en Mairie.

ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION 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 ayant une pente prononcée, les habitations et leurs accès s'adapteront au terrain naturel. Les terrassements devront faire l'objet d'une étude préalable de la gestion de mouvements de terre, déblai/remblai. La dalle du rez-de-chaussée se situera à 0,60 m maximum au-dessus ou en dessous du terrain naturel au niveau des entrées. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

Le plan de composition reprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés), aux placettes, 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 communs

Toute construction devra respecter les reculs par rapport à la voie et espaces verts indiqués sur le plan de composition PA4 et/ou sur le règlement graphique PA10b.

Dans les points suivants, nous distinguerons trois types de constructions : la partie « habitation » ou « construction principale », le garage (espace clos et couvert dédié au stationnement) et les constructions annexes (abri de jardin, pool house, abri technique de piscine ...).

Le garage pourra cependant être intégré dans le volume de la partie habitation.

La notion de « voie » englobe le complexe composé par la voirie, le piétonnier et/ou la piste cyclable.

a- Généralités pour les lots à bâtir 1 à 35 inclus

Les constructions sur les lots devront obligatoirement respecter l'alignement mentionné sur le plan de composition PA4 et/ou sur le règlement graphique PA10b.

Concernant les places de midi déterminant l'accès au lot, le lotisseur impose leur implantation et leur dimensionnement (5mx3,30m minimum), leur réalisation sera à la charge de l'acquéreur.

Sur un même lot, la construction principale et le garage devront être accolés et ne pourront

être implantées que sur une des deux limites séparatives du lot. L'implantation sera donc donnée par l'emplacement du garage dans la continuité de la place de midi définie par le plan de composition PA4 et/ou le règlement graphique PA10b et pour laquelle aucune modification ne pourra être demandée.

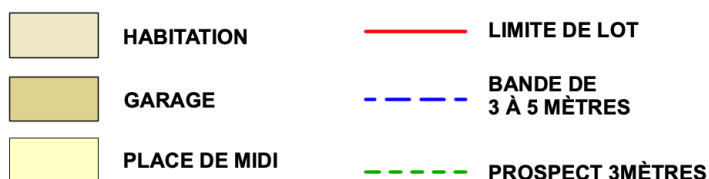
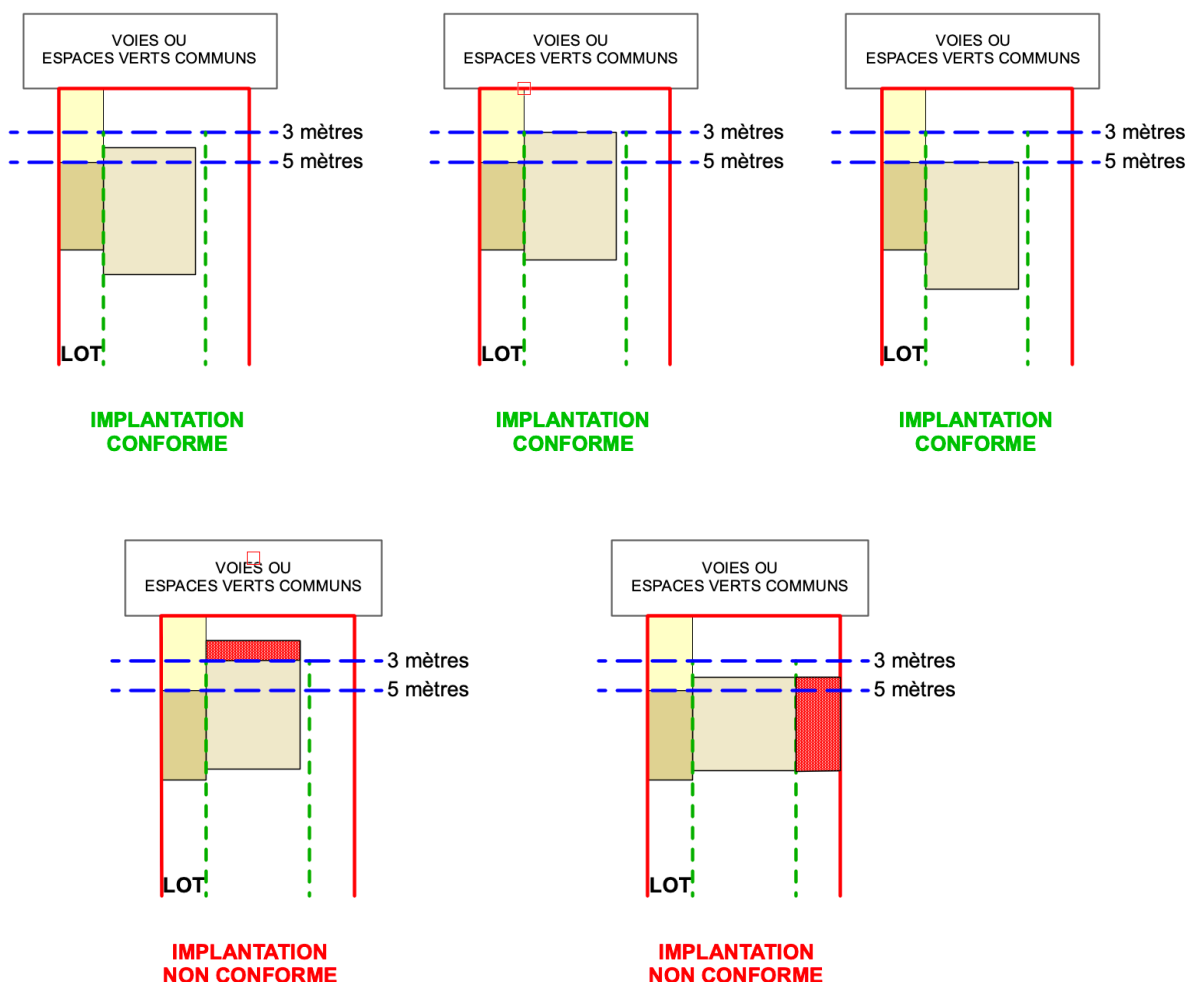
b- Les lots à bâtir 1 à 18 inclus

Les garages devront être bâtis avec un recul de 5 mètres et sur une des limites de propriété, dans la continuité des places de midi imposées par le lotisseur sur la parcelle.

Cas pour les parcelles perpendiculaires aux voies et espaces verts communs :

La construction principale devra être implantée de la manière suivante :

La façade donnant sur voie ou espaces verts communs, devra être implantée dans **une bande comprise entre 3 et 5 mètres**, distance prise depuis l'emprise de la voie.

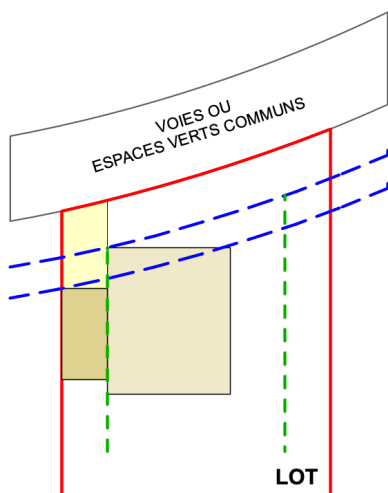


Dans les autres cas :

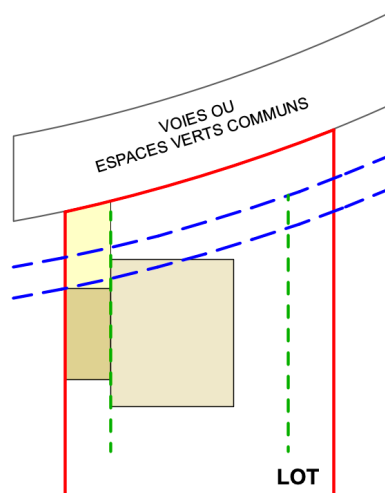
La partie habitation devra être implantée de la manière suivante :

La façade donnant sur voie ou espaces verts communs, devra être implantée **en partie dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres**, distance prise depuis l’emprise de la voie.

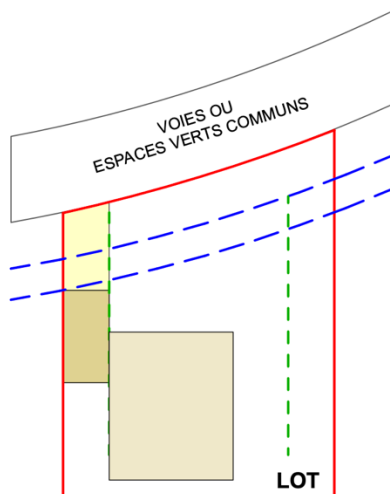
La façade sur voie devra être **impérativement perpendiculaire** aux limites séparatives du lot.



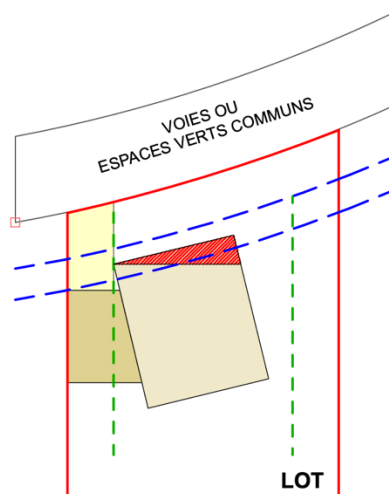
**IMPLANTATION
CONFORME**



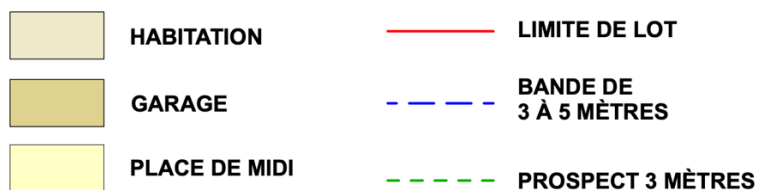
**IMPLANTATION
CONFORME**



**IMPLANTATION
NON CONFORME**



**IMPLANTATION
NON CONFORME**



c- Les lots à bâtir 19 à 35 inclus

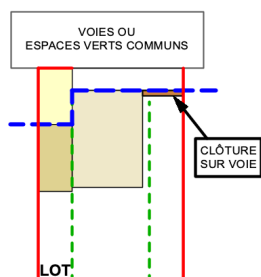
Les garages devront être bâtis avec un recul de 5 mètres, dans la continuité des places de midi imposées par le lotisseur sur la parcelle.

Les constructions principales devront être implantées en limite sur voie, aucun recul n'est autorisé.

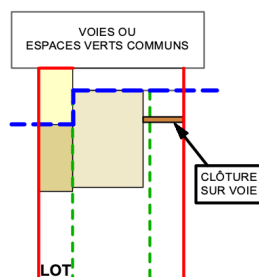
De plus, entre lots, un lien physique entre constructions en limite sur voie ou espaces verts communs est imposé. Il sera matérialisé par un muret d'une hauteur de 0,40 mètres enduit sur les deux faces, protégé par un chaperon en béton, et surmonté d'une serrurerie à barreaudage vertical de 110 cm (décrit plus précisément dans l'article dédié aux clôtures).

Le but est d'avoir **une continuité bâtie sur toute la limite sur voie.**

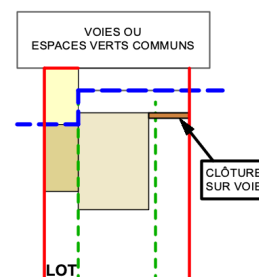
Dans le cas d'un lot situé à l'angle de deux voies, ou d'une voie et d'un espace vert commun, la construction principale ne pourra être implantée que sur une seule limite sur voie ou espace vert commun.



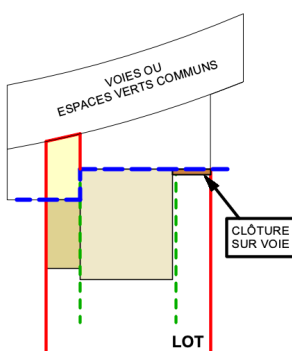
**IMPLANTATION
CONFORME**



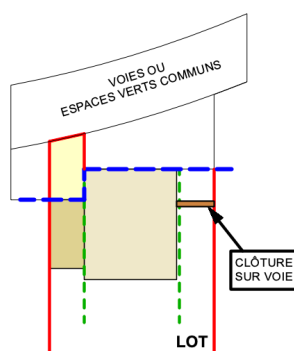
**IMPLANTATION
NON CONFORME**



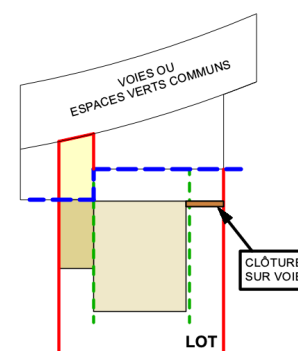
**IMPLANTATION
NON CONFORME**



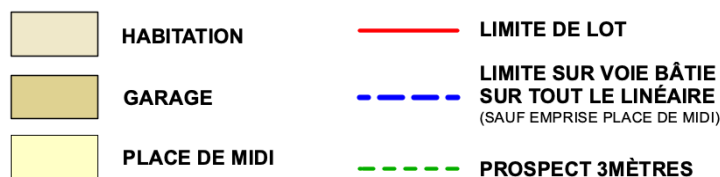
**IMPLANTATION
CONFORME**



**IMPLANTATION
NON CONFORME**



**IMPLANTATION
NON CONFORME**



2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée conformément aux reculs et obligations d'implantation en limites séparatives indiqués sur plan de composition PA4 et/ou sur le règlement graphique PA10b, et en conformité avec le PLU de la commune article AU-7.

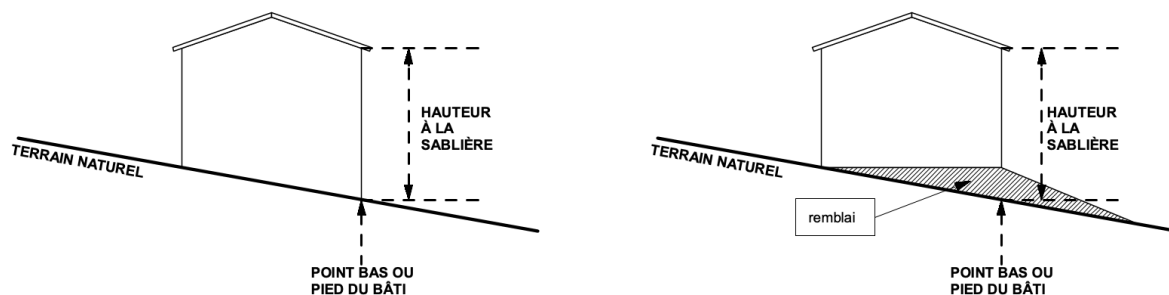
Les garages devront obligatoirement être implantés le long d'une limite séparative comme indiqué sur le plan de composition PA4 et/ou le règlement graphique PA10b.

La construction principale pourra être implantée en limite, uniquement dans le cas où le garage est intégré au volume du bâti.

Pour rappel, les constructions implantées en limite auront une hauteur ne pouvant dépasser 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère, conformément à l'article AU-7 du PLU.

2.3. Hauteur des constructions

Conformément au PLU, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère et devra se limiter à 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surmonté d'un étage).



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 garages seront traités à l'identique de la construction principale.

Conformément à l'article AU11 du PLU de la commune et en complément des prescriptions citées :

- Uniquement pour les lots à bâtir (lots 1 à 35 inclus), tout élément rapporté décoratif en façade est proscrit. Linteau apparent, corniche et bandeau sont interdits.
Les saillies comme les balcons, les marquises et les casquettes, sont interdits lorsque la construction est implantée en limite sur voie.
Seuls les encadrements de baies seront autorisés à condition qu'ils soient proportionnés de manière à marquer une menuiserie et non de faire un remplissage de façade. Ils devront également habiller les

sous faces de linteaux et tableaux des menuiseries.

- Les teintes des façades devront respecter 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 revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives sont interdits. Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire légèrement ocré dans la masse, l'enduit sera taloché fin ou gratté mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.
Le volume des garages devra être traité de la même teinte que la construction principale.
Par conséquent, une seule teinte d'enduit est autorisée par lot.
Les baguettes d'angle métallique ou PVC sont interdites pour le traitement de tous les angles saillants recouverts d'enduit.
Néanmoins, il est autorisé l'habillage de la façade sur rue, et à condition que ce soit sur la totalité de la façade, d'un matériau différent à l'enduit (sauf pour les macrolots). Il sera toléré l'emploi de briquettes de parement aspect moulée main. Les teintes des briquettes devront répondre aux exigences 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.
Une seule teinte de parement sera autorisée, le panachage de teintes diverses de briquettes est pros crit.
- Les menuiseries devront être en aluminium ou en bois, le PVC est pros crit.
Les menuiseries devront être plus hautes que larges, et ponctuellement, elles pourront être rythmées par une lisse métallique scellée en tableau de teinte identique à la menuiserie et autres éléments de serrurerie. Seules les portes-fenêtres ou baies donnant sur la pièce principale du logement (séjour/salle à manger) pourront être plus larges que hautes.
Les menuiseries seront dans un coloris à choisir dans 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. Les appuis des fenêtres devront être obligatoirement en béton.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade. Les volets persiennés sont autorisés et devront être en bois peint.
Les couleurs des volets, des portes d'entrée et éventuellement des garages, devront être choisies dans la palette jointe en annexe. Cependant, par souci d'harmonie, sur un même lot, le RAL des menuiseries, volets et serrureries devra être identique.
- Les couvertures des habitations et des garages seront en tuiles de terre cuite « rondes » de type canal. La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont pros crites.
Les tuiles couvriront une charpente bois, formant un débord de toiture avec les voliges et chevrons apparents de teinte naturelle. Les planches de rives sont pros crites, le cas d'implantation en limite de propriété, les tuiles à rabat sont imposées.
Les débords de toiture pour les annexes de type garage devront être de 20 cm et pour les débords des constructions principales, les débords devront être de 40cm sur façade.
Tous les pignons des maisons, seront traités sans débord de toiture.
Ils auront la même pente que celle de la partie courante de couverture tuile. Ils seront de type « fronton » avec protection par tuile scellée au mortier en bordure de rive (pas de tuile à rabat).
Coloris des tuiles : rouge à rouge brun, à ton unique sur l'ensemble des couvertures de la maison et annexes.
Les gouttières et descentes EP devront être en zinc, il sera toléré l'aluminium à condition que la teinte soit d'apparence zinc.
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Les toits terrasses ne sont pas autorisés.

Dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques, ils devront être intégrés à la couverture. Des **tuiles solaires Edilians de couleur rouge** ou similaire pourront être mises en place. Elles seront **totale ment intégrées à la toiture et positionnées en partie basse**. L'impact visuel sera donc extrêmement réduit.

- Sens des faîtages : pour les constructions principales, le faîtage devra être parallèle à la plus grande façade. De plus, pour les lots 19 à 35 inclus, les toitures devront être à deux pans.
Pour les macrolots 1 à 4, les faîtages devront être parallèles à la voie.
Pour tous les lots et macrolots, la toiture des garages devra avoir son faîtage parallèle à la voie et constituée de deux pans.
Toutes les tuiles faitières ou arêtières seront scellées au mortier (fixation à sec interdite).
Le sens des toitures est indiqué sur le règlement graphique PA10b et/ou sur le plan d'hypothèse d'implantation PA9.

ARTICLE 4 - CLOTURES

- Clôtures à la charge des acquéreurs :

Pour les lots 1 à 18 inclus :

- . Clôtures sur voies, espaces verts communs ou cheminement piétons :
Caractéristiques : Hauteur totale 1,50 m. Clôtures constituées d'un muret de 40 cm de haut enduit sur les deux faces (l'enduit sera de référence 1005 Y20R équivalent au G20 « blanc cassé » de chez Parex Lanko) coiffé d'un chaperon en béton et surmonté d'une serrurerie à barreaudage vertical de teinte 7020 G90Y de la palette en annexe, d'une hauteur de 1m10. Les clôtures devront être doublées de haies (voir article 6 du règlement).
- . Autres clôtures :
Caractéristiques : Hauteur totale 1,80m matérialisée par :
 - des panneaux en mailles de teinte 7020 G90Y ou similaire,
 - ou un muret enduit avec chaperon béton d'une hauteur de 40cm de haut surmonté de panneaux en mailles soudées de teinte 7020 G90Y ou similaire,
 - ou un mur toute hauteur enduit avec chaperon béton.

Pour les lots 19 à 35 inclus et tous les macrolots :

- . Clôtures sur voies, espaces verts communs ou cheminement piétons (**obligatoire**) :
Caractéristiques : Hauteur totale 1,50 m. Clôtures constituées d'un muret de 40 cm de haut enduit sur les deux faces (l'enduit sera de référence 1005 Y20R équivalent au G20 « blanc cassé » de chez Parex Lanko) coiffé d'un chaperon en béton et surmonté d'une serrurerie à barreaudage vertical de teinte 7020 G90Y d'une hauteur de 1m10. Les clôtures devront être doublées de haies (voir article 6 du règlement).
- . Autres clôtures :
Caractéristiques : Hauteur totale 1,80m matérialisée par :
 - des panneaux en mailles de teinte 7020 G90Y,
 - ou un muret enduit avec chaperon béton d'une hauteur de 40cm de haut surmonté de panneaux en mailles de teinte 7020 G90Y,
 - ou un mur toute hauteur enduit avec chaperon béton.

- Les bâches plastiques, panneaux composés de canisse ou bois, et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrits.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT - ACCES

Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement pour les lots 1 à 35 inclus, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement :

- une place aérienne ou place de midi dont l'implantation est imposée par le lotisseur et de dimension 3,30m par 5m,

- la seconde place devra être close et couverte, dans la continuité de la place de midi.

Pour les lots 1 à 35 inclus ainsi que les macrolots, l'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement (place de midi) en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement.

Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition PA4 et/ou au règlement graphique PA10b.

ARTICLE 6 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Caractéristiques des Haies à la charge des acquéreurs pour tous les lots à bâtir et macrolots :
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.

ARTICLE 7 – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Les eaux pluviales de chaque lot devront être prises en charge et retenues sur chaque lot par un dispositif approprié au regard des constructions qui y seront établies et suivant les dispositions du règlement.

Chaque lot disposera d'un raccordement reprenant uniquement le débit de fuite autorisé ou le trop plein en cas de saturation du dispositif de stockage mis en place sur le lot. Cet ouvrage de stockage (citerne ou tout autre dispositif), à la charge des acquéreurs du lot, aura un volume en fonction de la construction et de 4m³ minimum par lot.

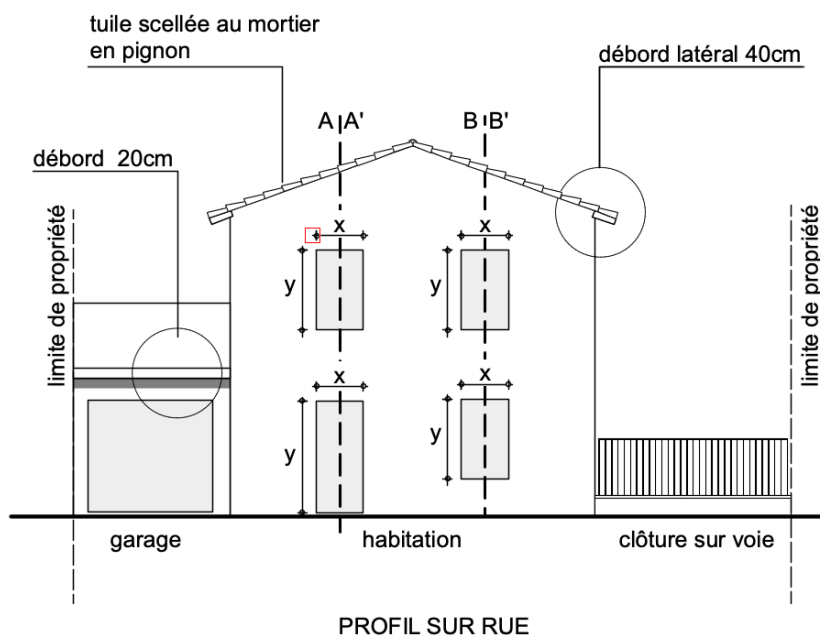
Raccordement du trop-plein des lots :

Les branchements du trop-plein des lots s'effectueront au moyen de tabourets de branchement en PVC de diamètre 315 mm avec tampon en fonte de classe C250.

ARTICLE 8 – COLLECTE DES DECHETS

3 colonnes enterrées seront mises en place dans la partie Sud de l'opération. 1 pour les ordures ménagères, 1 pour le tri des déchets fibreux (papiers / cartons) et 1 pour le tri des déchets non fibreux (plastiques et métaux)

ARTICLE 9 – ANNEXES



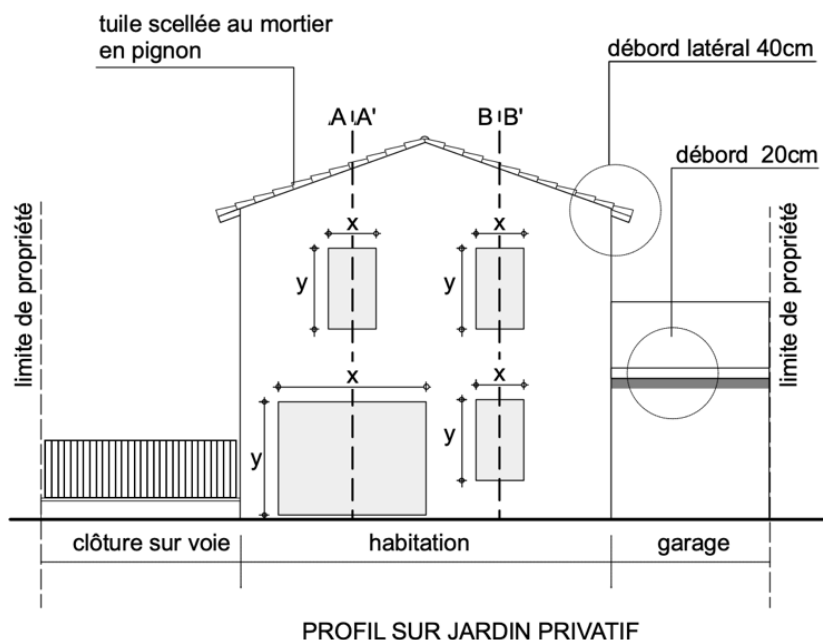
AA' ET BB' : axes centraux sur lesquels s'alignent les menuiseries

x: largeur d'ouverture

y: hauteur d'ouverture

x est toujours inférieur à y, en respectant la proportion suivante: $y = 1,4 \times x$ minimum

Exception pour les portes-fenêtres et baies toute hauteur, x peut être supérieur à y



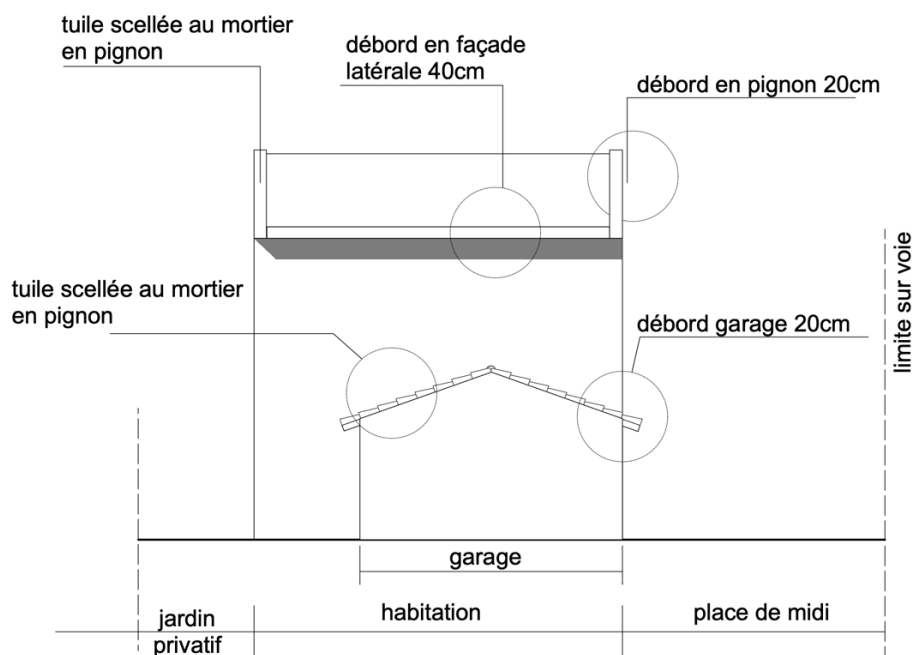
AA' ET BB' : axes centraux sur lesquels s'alignent les menuiseries

x: largeur d'ouverture

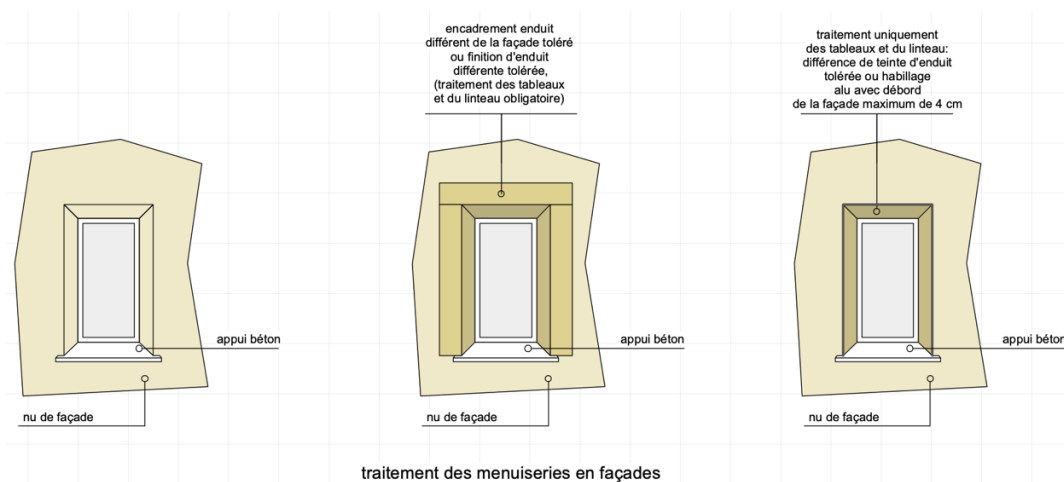
y: hauteur d'ouverture

x est toujours inférieur à y, en respectant la proportion suivante: $y = 1,4 \times x$ minimum

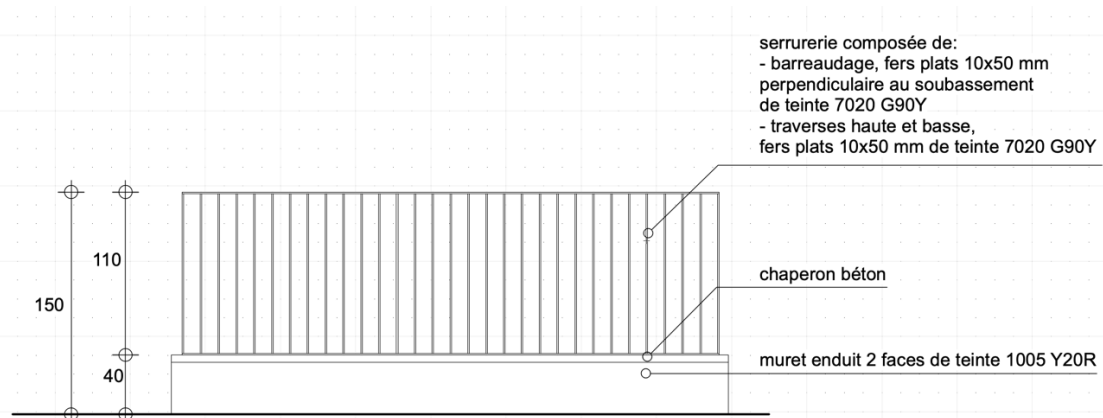
Exception pour les portes-fenêtres et baies toute hauteur, x peut être supérieur à y



PROFIL LATÉRAL



traitement des menuiseries en façades

traitement des clôtures
sur voie ou espaces verts communs

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES									
<i>Gamme des ocres jaunes</i>										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
<i>Gamme des verts jaunes</i>										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
<i>Gamme des verts</i>										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
<i>Gamme des bleus</i>										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
<i>Gamme des rouges foncés</i>										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i>finition brossée</i> 	<i>finition lissée</i> 			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>		<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>		<i>ocre roux</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>		<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>		<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	<i>grès de Furne</i>	<i>sables gris et jaune</i>		<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (NCS).

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Fait à TOULOUSE,
Le Maître d'Ouvrage,Le 29/06/2022
Le Maître d'Œuvre,