

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 14 LOTS

« La Petite Prairie »

Route de L'Isle Jourdain 31470 Empeaux

**PA 10 modif. : REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Mars 2024**

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

**Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE**

**Bureau d'études : 2AU**

## **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 Empeaux dénommé « La Petite Prairie », et composé de **14 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 U de la Carte Communale d'Empeaux.
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.

### **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), et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

#### **2.1. Implantation par rapport aux emprises publiques (voies et espaces verts)**

- Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m de la limite d'emprise de la Route de l'Isle Jourdain (RD 58)
- Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m de la limite de la Voie de distribution V1  
Cas particulier du lot 4 : toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de l'ELP2 lorsque celui-ci se retourne vers l'accès au **lot 5** (cf. PA4 Plan de composition).
- Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m de la limite de la voie de distribution V2
- Cas particuliers de l'ELP 4 : les constructions devront respecter les reculs d'implantation par rapport à l'ELP4, mentionnés sur le plan de composition PA4.
- Cas particulier des lots 10 et 14 : les annexes et les piscines pourront s'implanter dans la zone non aedificandi des 5,00 m par rapport à l'ELP4.

- Cas particulier des **lots 7 et 8** : Afin de ne pas impacter la zone humide, une zone non aedificandi est à respecter en fond de ces lots, suivant les dimensions indiquées sur le PA4. Les piscines et annexes ne pourront donc pas s'y implanter.

## **2.2. Implantations par rapport aux 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.

**Lots n°5, 6, 9, 11,12 et 13** : Un recul de 3,00 m est fixé par rapport aux limites séparatives conformément au plan de composition PA 4. Les annexes et piscines pourront être édifiées dans cette zone non aedificandi.

### Cas particulier du lot 14 :

Ce lot étant grevé d'une servitude d'une largeur de 3m, toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 m par rapport à cette servitude, soit 6 m de la limite de l'emprise du lotissement (cf. Plan de composition PA4).

## **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 toits terrasses sont autorisés. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Dans le cas de toitures en tuiles, celles-ci seront des 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, hors murs de soutènement.

. Murs de soutènement :

Ils s'adapteront au mieux à la topographie de chaque parcelle, mais ne devront pas dépasser 20 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain fini après terrassement définitif et tassement de la terre.

Les clôtures pourront être fixées sur ces murs, en respectant une hauteur maximale de 1,60 m.

-Les haies accompagnant les clôtures 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 ou gris anthracite 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 libre ruissellement des eaux de pluie et 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**

- 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**

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbre de haut-jet).

De même, afin de mieux intégrer chaque Projet dans son environnement, les talus créés seront plantés d'arbustes à raison d'un arbuste pour 2 m<sup>2</sup> minimum.

- Cas particulier des **lots 6 et 7** :

Ces lots comportent sur leurs parcelles des chênes existants. Ces arbres, situés hors emprise constructible de chacun des lots, seront impérativement conservés. Les élagages sont autorisés sous réserve d'en respecter les règles professionnelles afin de ne pas porter atteinte à la santé des arbres : période d'élagage, diamètre des branches élaguées inférieures à 3/5 cm de diamètre, volume de branches élaguées inférieur à 1/3 du volume initial, etc.....

#### **ARTICLE 7 – GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE**

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en complément du système de gestion des eaux pluviales commun, chaque acquéreur de lot doit prévoir la mise en place d'un ouvrage de rétention de 3 m<sup>3</sup> destiné à ne recevoir que des eaux pluviales.

#### **ARTICLE 8 – GESTION DES EAUX D'EXHAURE (eaux provenant du pompage d'un chantier)**

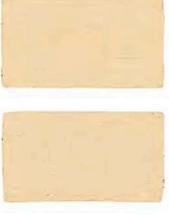
La gestion des eaux d'exhaure ou un rabattement de nappe peut se révéler nécessaire pendant la phase de réalisation des travaux. Le cas échéant, le maître d'ouvrage doit s'assurer que son opération n'est pas soumise à l'application éventuelle des rubriques 1.1.1.0, 1.2.1.0, 1.3.1.0, 2.2.1.0 ou 2.2.3.0 de la nomenclature IOTA.

Et au besoin, un dossier de demande d'autorisation de prélèvement temporaire doit être adressé au service en charge de la police de l'eau de la Haute-Garonne avant l'exécution des travaux.

Pour rappel, selon les circonstances, l'étanchéification des fondations et niveaux souterrains, le maintien des paramètres de qualité des eaux de nappe rejetées ou réinfiltrées doivent être assurés.

# PALETTE DES MATERIAUX

## ANNEXE

	Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
	 tuile cuivre  tuile ocre rouge  tuile rouge  tuile rouge vieillie	 brique moulée paille  brique moulée rose  brique moulée orangée  brique moulée rouge  grès de Firme	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p><i>finition bossée</i></p>  sable roux 1   sable roux 2             </div> <div style="flex: 1;"> <p><i>finition lisse</i></p>  sable jaune   sables rose et jaune   sables gris et jaune             </div> </div>	 ocre clair  ocre rouge  ocre jaune  ocre orangé  ocre rouge	 T beige clair 1005-Y20R  T beige 2010-Y20R  T jaune 1030-Y15R  T ocre orangé 3030-Y30R  T rouge brique 2040-Y60R	 T grège 3010-Y20R  T terre 2020-Y25R  T paille 2030-Y10R  T ocre rose 2530-Y40R  T rouge faucé 4030-Y30R

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : ardoisiers de Ségus-Lourdes et du Neuz (65) pour les ardoises, Lafarge Couverture, Colomiers (31) pour les tuiles, les Terres du Savès, Empeaux (31) pour les briques, Somapic Carrière du Jader, Lafitte-Toupière (31) et MoradéFils, Labarthe-Inard (31) pour les pierres, Soeh, Izaurt (65) pour les enduits à la chaux, Cebador, Pibac (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, WeberBrouthin, Colomiers (31) pour les enduits monocouche prêts-à-l'emploi.

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