

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

« LES MOURACHES » – Ville de Gragnague

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 Gragnague, dénommé "Les Mouraches", et composé de 15 lots à bâtir dont 1 macrolot destiné à accueillir 5 lots maximum, soit 19 lots libres maximum pour l'opération.

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 Ub définies au PLU de la commune de Gragnague.

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

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.

Toutefois, pour favoriser la commercialisation des lots, des logements expo ou témoins pourront être édifiés. Les professions à caractère libéral peuvent être autorisées (cabinet d'assurance, médical, etc...).

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

- L'implantation de la construction principale et du garage accolé éventuel se fera pour chaque lot conformément aux prescriptions du PLU.

De plus, 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.

- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques se fera ainsi :

. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m par rapport à la voie 1 et les impasses 1a, 1b et 1c du lotissement.

. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m par rapport aux espaces libres plantés ELP1 à ELP 4, exception faite des lots suivants :

. lots 1 à 3 : implantation à une distance minimum de 5,00 m par rapport à l'ELP 6 (Bassin de rétention).

. lots 1 et 4 : implantation à une distance minimum de 5,00 m par rapport à l'ELP 5.

. lots 12 à 15 : implantation à une distance minimum de 5,00 m par rapport à l'ELP 1.

. Cas particulier du fossé existant conservé en limite ouest et sud de l'opération :

. les lots 1, 4, 7, 8 et 9 devront obligatoirement s'implanter à 3,00 m minimum du haut du fossé.

ARTICLE 3 - STATIONNEMENT

- L'article U12 du PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, un emplacement extérieur dimensionné pour 2 places de stationnement, en plus du garage éventuel.

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement extérieure 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.

- L'opération comporte 13 places de stationnements annexés à la voirie publique (soit plus d'une place de stationnement public pour 2 logements). Ces places sont situées à l'extérieur des lots.

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

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

Le plan de composition fixe une zone d'implantation des constructions à usage d'habitations pour chaque lot et suggère ainsi un sens de direction du faitage de la façade principale de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

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.

 VILLE DE GRAGNAGUE	MAITRE D'OUVRAGE : M. Michel CABARROU M. Bernard CABARROU Tél : 06 95 36 88 19	 les parcs AMÉNAGEUR	ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE : Société Les Parcs Aménageur 2 Boulevard d'Arcole BAL 65 31 000 TOULOUSE Tél : 05 62 73 17 39	 Stéphanie BORDONE	ARCHITECTE & PAYSAGISTE : Stéphanie BORDONE 2 impasse de la Source 31270 FROUZINS Tél : 06 74 40 45 58	OPERATION : Lotissement « LES MOURACHES » Impasse des Mouraches 31380 GRAGNAGUE	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Date : Novembre 2019	N°Pièce PA10
--	--	--	--	---	---	--	---	------------------------

ARTICLE 5 - CLOTURES

- Dans le cas où les acquéreurs souhaitent clôturer leur lot, ils devront respecter le type de clôtures à poser sur le pourtour de leur parcelle privative.

Dans tous les cas, ces clôtures devront faire 1,60 m de hauteur globale.

- Les clôtures sont de 2 types différents :

. clôtures en façade sur la voie 1, impasses 1a, 1b et 1c, ELP 1, 2, 4, 5, 8 :

Clôture composée d'un muret maçonné de 0,60 m de hauteur, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange, surmontée d'une grille en mailles soudées, d'une hauteur de 1,00 m.

. clôtures le long de l'ELP 6, du fossé existant conservé, séparatives entre lots, en fond de lots (quand ces clôtures en fond de lot ne se situent pas sur un des espaces mentionnés ci-dessus), en limite séparative :

Clôture composée d'une grille, grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

- Les clôtures seront impérativement de couleur gris anthracite de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

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

- Les murets maçonnés seront obligatoirement enduits suivant la même référence de coloris choisie 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 (cf. Annexe). Référence « Enduits prêts à l'emploi » : T grège 3010-Y20R.

ARTICLE 6 - MATERIAUX ET TEINTES

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

-Conformément à l'article U11 du PLU :

. Les parements tels que briques creuses et façades doivent être obligatoirement enduits avec une couleur conforme à 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 coffres de comptage et les appareillages divers : se référer à l'article U11.

. 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 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.

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 en bois, ou présentant ponctuellement du bardage bois en façade, sont autorisées sur l'emprise de l'opération.

ARTICLE 7 - HAIES MIXTES

Elles seront composées d'essences au choix de l'acquéreur. Les essences locales sont à privilégier.

Cependant, elles seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire 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 haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article U10 du PLU :

. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m mesurés à l'égout et à partir du sol naturel.

. La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3 m mesurés à l'égout et à partir du sol naturel.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les prescriptions du PLU (art. UC7) ne s'appliquent qu'à l'unité foncière d'origine (périmètre du lotissement).

. Lots en périphérie du lotissement :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 m.

. Cas particuliers des lots 1, 4, 7, 8, et 9 lié au fossé existant :

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 3,00 m par rapport au haut du fossé existant conservé.

Le fossé se trouvant à l'intérieur de l'emprise du Projet, cette obligation reste conforme au PLU puisqu'elle augmente la distance minimum imposée avec la limite de l'unité foncière.

. Lots à l'intérieur du lotissement :

1. La construction sera implantée à l'intérieur de la zone d'implantation prévue sur le plan de composition.

2. Toute construction pourra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance de 2m minimum, sans contrainte de hauteur (dans les limites des hauteurs imposées par le PLU).

ARTICLE 10 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage et d'infiltration (puisard ou tout autre dispositif) à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume fonction de la construction et de 4 m3 minimum par lot.

Un débit de fuite de ces ouvrages, ainsi qu'un trop plein positionné en partie haute, seront raccordés par les acquéreurs aux boîtes de branchement mises en place.

 VILLE DE GRAGNAGUE	MAITRE D'OUVRAGE : M. Michel CABARROU M. Bernard CABARROU Tél : 06 95 36 88 19	 les parcs AMÉNAGEUR	ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE : Société Les Parcs Aménageur 2 Boulevard d'Arcole BAL 65 31 000 TOULOUSE Tél : 05 62 73 17 39	 PAYSAGISTE Stéphanie BORDONE Architecte de Paysage 2 impasse de la Source 31270 FROUZINS Tél : 06 74 40 45 58	ARCHITECTE & PAYSAGISTE : Stéphanie BORDONE 2 impasse de la Source 31270 FROUZINS Tél : 06 74 40 45 58	OPERATION : Lotissement « LES MOURACHES » Impasse des Mouraches 31380 GRAGNAGUE	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Date : Novembre 2019	N°Pièce PA10
--	--	--	---	---	--	--	---	------------------------

Annexe

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	<i> finition brossée</i> 	<i> finition lissée</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>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>				 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>				 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</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 (N.C.S.).*