

Dossier PA Modificatif - 09/03/2026

>Attestation du lotisseur

>Modification du Règlement PA10

Maître d'Ouvrage : **Les Parcs Aménageurs**
2 Boulevard d'Arcole 31000 Toulouse

Architecte : **SZA ARCHITECTURE**
170 Rue de Périole Bat B Entrée C 31500 Toulouse

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	ASSIETTE FONCIÈRE	3
ARTICLE 2.	MORCELLEMENT	3
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – SECTEUR 1 AUA : POUR LES LOTS N°9 A 14	4
ARTICLE 4.1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE PERMETTANT L'ACCES AUX LOTS	4
ARTICLE 4.2.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT ET/OU PUBLICS AUTRE QUE LA VOIRIE D'ACCES AUX LOTS	5
ARTICLE 4.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 4.4.	IMPLANTATION DES ANNEXES	5
ARTICLE 5.	CONSTRUCTION EN SOUS-SOL	5
ARTICLE 6.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 6.1.	TOITURES	6
ARTICLE 6.2.	FAÇADES - SECTEUR 1AUA : POUR LES LOTS 9 A 14	6
ARTICLE 6.3.	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLOTURES :	6
ARTICLE 7.	DESERTE ET RESEAUX	7
ARTICLE 7.1.	L'ACCES	7
LES ACCES AUX LOTS SONT FERMES ET DEFINITIFS, ILS SERONT CONFORMES AU PLAN DE COMPOSITION. ILS NE POURRONT ETRE MODIFIES QU'AVEC L'ACCORD DU LOTISSEUR.		7
ARTICLE 7.2.	LES RESEAUX	7
ARTICLE 7.3.	EAUX PLUVIALES	7
ARTICLE 8.	STATIONNEMENTS	7

COLLINE ET PASTEL

** Règlement **

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à une opération d'aménagement situé sur la Commune de **MONTPIVOL**, parcelles cadastrées section **A n°134 à 136, 478, 479, 707 et 708 pour une contenance cadastrale de 1ha14a05ca.**

Les parcelles A n°134 et A n°708 (en partie) sont situées en zone 1AUa du PLU de la Commune de Montpitol. Les autres parcelles, à savoir A n°708p, A n°135, 136, 478, 479 et 707 en zone 1AUb.

Les terrains sont au cœur du noyau urbain de la Commune.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT

L'opération prend le nom : « COLLINE ET PASTEL », elle a pour objet la création de 14 lots destinés à la construction d'habitat individuel ou individuel continu.

La surface de plancher sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs. La surface de Plancher maximum sera de 4500 m².

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – SECTEUR 1 AUA : POUR LES LOTS N°9 A 14



Figure 1 : Hypothèse d'implantation pour les lots n°9 à 14

Article 4.1. Implantation des constructions par rapport à la voirie permettant l'accès aux lots

Pour les lots N°9 à 14 uniquement :

Les constructions principales et notamment celles à usage d'habitation seront implantées avec un recul de 5.00 m.

Ce prospect est représenté par une ligne jaune sur la figure 1 ci-dessus.

Les constructions secondaires telles que les annexes destinées au stationnement des véhicules (notamment les garages) seront implantées avec un recul de minimum 5.00 m.

Ce prospect est représenté par une ligne cyan sur la figure 1 ci-dessus.

Article 4.2. **Implantation des constructions par rapport aux espaces communs du lotissement et/ou publics autre que la voirie d'accès aux lots**

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux espaces communs du lotissement et/ou publics autre que la voirie d'accès aux lots.

Ce prospect est représenté par une ligne jaune marron sur la figure 1 ci-dessus.

Article 4.3. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour chaque lot, au moins une des constructions prévues (principale ou secondaire) doit être implantée sur limite séparative latérale.

Ce prospect est représenté par une ligne magenta sur la figure 1 ci-dessus.

Article 4.4. **Implantation des annexes**

Les annexes doivent être implantées au droit des accès au lot en limite séparative latérale.

Cette implantation est représentée par une ligne et une flèche bleue sur la figure 1 ci-dessus.

ARTICLE 5. CONSTRUCTION EN SOUS-SOL

Il est interdit de construire en dessous du terrain naturel sauf pour le lot n°3.

En effet, pour le lot n°3, la création d'un demi-sous-sol est autorisée suivant les conditions suivantes :

- Dans la limite de 1.00 m en dessous du terrain naturel,
- Il sera strictement interdit de répandre les terres excédentaires sur la parcelle. Ces terres devront être évacuées de la parcelle.

ARTICLE 6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

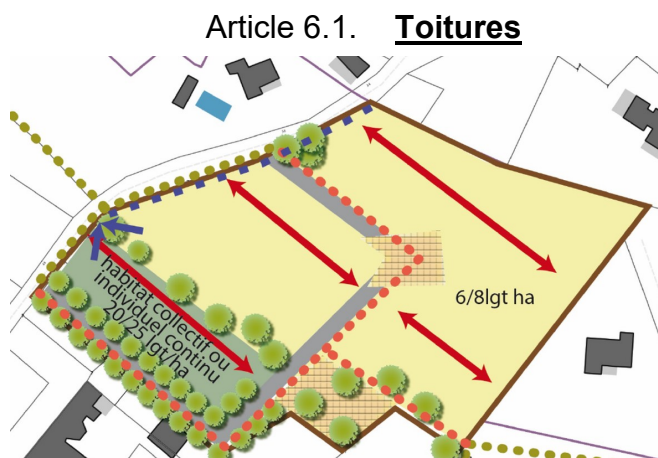


Figure 2 : Extrait de l'OAP illustrant, par des flèches rouges, l'orientation du faitage des toitures autorisée.

L'orientation du faitage devra être compatible avec le schéma d'orientation défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est.

Cette exigence ne s'applique qu'au faitage principal de la construction.

Les toitures ne devront comporter aucun matériau de couleur noire.

Article 6.2. Façades - Secteur 1AUa : Pour les lots 9 à 14

Chaque lot respectera la couleur prescrite ci-dessous :

- Lot 9 : T Beige 2010-Y20R
- Lot 10 : T Beige Clair 1005-Y20R
- Lot 11 : T Grège 3010-Y20R
- Lot 12 : T Grège 3010-Y20R
- Lot 13 : T Beige 2010-Y20R)
- Lot 14 : : T Beige Clair 1005-Y20R

Article 6.3. Caractéristiques architecturales des clôtures :

Clôtures sur voie

Les clôtures sur voie seront constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur de 40 cm, enduit des deux côtés avec un enduit gratté ton pierre, surmonté d'un chaperon en terre cuite de 5cm, et surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur noire. L'ensemble aura une hauteur de 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives et espaces verts (autres que les espaces verts sur voirie)

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un grillage en panneaux rigides de couleur noire d'une hauteur de 1,60 m
- Soit identiques à celles définies au premier paragraphe de cet article

La hauteur totale de la clôture sera de 1,60m.

Pour tous les lots, les clôtures seront déposées en même temps que le permis de construire de la construction principale.

ARTICLE 7. DESSERTE ET RESEAUX

Article 7.1. **L'accès**

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

Article 7.2. **Les réseaux**

Les constructions et les aménagements sur les lots devront obligatoirement être raccordés sur les réseaux collectifs par le biais des branchements (regards et coffrets de comptage). Cela concerne les réseaux Eau Potable, Télécom, Basse Tension et Pluviales.

L'assainissement sera traité à la parcelle pour chaque lot de manière autonome au moyen de dispositifs adaptés.

Article 7.3. **Eaux pluviales**

Les futurs acquéreurs des lots 1 à 8 auront à leur charge la rétention d'un volume de 5m³ par lot avant rejet régulé au réseau pluvial commun à créer.

ARTICLE 8. STATIONNEMENTS

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.