

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE  
COMMUNE d'ONDES

# “LE SQUARE DES GRIVES”

## PA 1O – RÈGLEMENT

Pièces Complémentaires



Maître d'Ouvrage : LES PARCS AMÉNAGEUR

Architecte : sarl FAVE architectes

Bureau d'Etude VRD : URBACTIS

2 boulevard d'ARCOLE – 31000 TOULOUSE

5 rue François MANSART – 31500 TOULOUSE

60 impasse de BERLIN – 82003 MONTAUBAN

## **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 ONDES dénommé « Le Square des GRIVES », et composé de 16 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 1 AU et la zone UB, définies au PLU de la commune d'ONDES.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espace vert) 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 précise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, et aux limites séparatives entre lots.

#### **2.1 Implantation par rapport à la voie du lotissement**

Toute construction sera implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise de la voie du lotissement.

#### **2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction sera implantée dans la zone d'implantation définie au plan de composition (PA4).

### **ARTICLE 3 – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION**

Les terrains étant situés dans la zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation de la commune d'ONDES, le premier plancher des constructions devra se situer au-dessus des PHEC (Plus Haute Eaux Connues) et les constructions devront être implantées dans le sens d'écoulement des eaux.

**ARTICLE 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Toitures :**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de fort galbe, de type tuiles canal ou tuiles à emboîtement de type DC 12 et non en tuile romane. Leur teinte sera rouge brun nuancé.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale devront être en zinc.

**Ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Teintes : le blanc, le noir et le gris anthracite seront proscrits ; les teintes seront de préférence choisies dans la palette Midi Toulousain établie par l'UDAP 31 (annexée au règlement).

**ARTICLE 5 - CLOTURES**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

La hauteur sera de 1,40 m.

Les clôtures devront obligatoirement être déposées au permis de construire, en même temps que les constructions.

**ARTICLE 6 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales.

**ARTICLE 7 – STATIONNEMENT – ACCES**

- Afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, les acquéreurs des lots (à l'exception du lot n°8) devront réaliser sur leur parcelle privative, et à leurs 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.

Cette aire de stationnement devra figurer sur la demande de permis de construire.

- 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 8 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage et d'infiltration à la charge des acquéreurs du lot d'un volume fonction des surfaces imperméabilisés. Aucun rejet ne sera réalisé sur les espaces communs du lotissement.

Chaque lot devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales de type :

- Réalisation d'un puisard de diamètre Ø1000 mm sur une profondeur de 5.00 m pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

Tableau 1 - Tableau récapitulatif

<b>Surface imperméabilisé par lot (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Volume de rétention et d'infiltration à mettre en œuvre (m<sup>3</sup>)</b>	<b>Nombre de puisard d'infiltration à mettre en œuvre</b>
S < 180	11	1
S > 180 *	15	2

\*Dans le cas d'une surface imperméabilisée supérieur à 180 m<sup>2</sup>, une solution mixte peut être réalisée. Elle sera composée des ouvrages suivants :

- Réalisation d'un puisard de diamètre Ø1000 mm sur une profondeur de 5.00 m ;
- Réalisation d'une tranchée drainante de rétention de 4.00 m de long sur 1.00 m de large et sur une profondeur de 2.00 m. La tranchée sera remplie avec un matériau drainant de granulométrie 20/40 et avec un pourcentage de vide 35 % minimum et sera connecté au puisard via un drain pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## LOGEMENTS SOCIAUX

Le lotissement se compose de 16 lots à bâtir, dont un lot destiné à la construction de logements sociaux. Le lot n°16 destiné à la construction de logements sociaux disposera d'une surface de plancher de 450 m<sup>2</sup> représentant 20% de la surface de plancher de l'opération, conformément à l'article 1AU2 du règlement du PLU de la commune.

# PALETTE DES TEINTES

**MIDI-TOULOUSAIN**



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

## PALETTE DES MATERIAUX

**MIDI-TOULOUSAIN**



Les images peuvent être utilisées pour l'évaluation d'ensemble d'un projet, mais doivent être utilisées en fonction de leur contexte.

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