

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE de Saint CLAR de RIVIÈRE

# “Le Clos des MAGNOLIAS”

## PA 10 – REGLEMENT



Maître d'Ouvrage : LES PARCS AMÉNAGEUR

Architecte : sarl FAVE architectes

Bureau d'Étude VRD : G.O.METRES

Géomètre : G.O.METRES

2 boulevard d'ARCOLE – 31000 TOULOUSE

5 rue François MANSART – 31500 TOULOUSE

76 allées Jean-JAURÈS – 31100 TOULOUSE

76 allées Jean-JAURÈS – 31100 TOULOUSE

## **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 ST CLAR DE RIVIERE dénommé « Le Clos des Magnolias », et composé de 24 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 U2, définies au PLU de la commune de St Clar de Rivière.
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 **du bâti principal** à respecter par rapport aux voies, aux limites séparatives entre les lots et par rapport à l'emprise du lotissement (PA4).

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50m. Cette distance est calculée à partir du bassin.

### **ARTICLE 3 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toitures :

Pour les constructions principales, le sens de toiture et du faîtage dominant devra être conforme au fléchage indiqué sur le plan de composition PA4.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de fort galbe, de type tuiles canal ou tuile romane.

Les toitures en tuiles noires et grises sont interdites.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

### **ARTICLE 4 - CLOTURES**

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

**Clôtures sur voie et emprise publique**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique devront être composées d'un mur bahut enduit de 0,60m surmonté d'un grillage rigide de couleur noire et de 1m de hauteur. La clôture sera doublée d'une haie végétale d'essences locales en mélange. Les haies monospécifiques sont interdites. La hauteur totale de la clôture sera de 1,60m.

**Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage avec ou sans soubassement. Les haies monospécifiques sont interdites.

La hauteur de la clôture sur limites séparatives sera de 1,80m.

L'enduit à réaliser sur les soubassements des clôtures sera de teinte G30 de chez Parex ou similaire, de finition gratté fin.

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

**ARTICLE 5 – 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 6 – STATIONNEMENT – ACCES**

Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, les acquéreurs des lots (à l'exception des lots n°13 et 16) 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 7 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol du lotissement sera répartie de la façon suivante, en application du coefficient d'emprise au sol de 40% à l'unité foncière de l'opération :

N°	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	N°	Emprise au sol en m <sup>2</sup>
1	250	13	300
2	250	14	300
3	250	15	300
4	250	16	300
5	250	17	250
6	250	18	250
7	250	19	300
8	250	20	250
9	250	21	250
10	250	22	250
11	250	23	250
12	250	24	250
		<b>TOTAL</b>	6250

**ARTICLE 8 – EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des lots seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage et d'infiltration (puisard ou tout autre dispositif) dont l'exutoire se rejettera dans les tabourets en bordure de lot prévus à cet effet. Ce dispositif d'un volume de 4m<sup>3</sup> est à la charge des acquéreurs des lots, avec un débit de fuite à 3l/s. Les tabourets seront raccordés au réseau du lotissement par le lotisseur.