

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MONTASTRUC LA CONSEILLERE
Chemin des Birats

LOTISSEMENT *de 13 lots*

« LA PLAINE »

DATE : 18 MARS 2026

**REGLEMENT
DU
LOTISSEMENT**

**LES PARCS AMENAGEURS
2 Boulevard d'Arcole
31000 TOULOUSE**

I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement concerne le lotissement LA PLAINE
sis Chemin des Birats à MONTASTRUC LA CONSEILLERE - 31380

Article I.1 – Champ d'application :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement LA PLAINE. Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement, en complément des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il est opposable à l'aménageur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de référence précise, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation et de location.

Article I.2 – Caractère de l'opération et désignation :

Le lotissement comprend 13 lots. Ces 13 lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

Le lot n°1 est destiné à recevoir 3 logements sociaux conformément aux attentes du règlement d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Les travaux d'aménagement se réaliseront en une seule tranche.

Article I.3 – Servitudes :

Les règles d'urbanisme, propres au lotissement, sont définies au chapitre II du présent règlement. Elles complètent les dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE.

Article I.4 – Permis de construire :

Toute construction ou installation à édifier dans le présent lotissement est soumise à la réglementation du permis de construire.

Elle fera également apparaître les terrassements qui seront exécutés pour adapter la construction au terrain. Ces terrassements devront apparaître sur le plan de masse, les coupes, et les plans de façades. Pour cette étude, le plan de bornage établi par le géomètre et le plan topographique de l'étude du lotissement pourront être utilisés.

L'emploi de blocs d'enrochement pour assurer la stabilité des talus est interdit sur le lotissement.

II – REGLE D'URBANISME APPLICABLES DANS LE LOTISSEMENT

Les règles applicables sont celles du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de Montastruc la Conseillère : Zone AU, complétées des règles suivantes plus restrictives.

II.1 – ASPECT EXTERIEUR

Les toitures traditionnelles seront couvertes de tuiles terre cuite de couleur rouge.
Les teintes flammées et panachées sont autorisées.
Les tuiles plates et les tuiles de couleur grise et noire sont interdites.

II.2 – CLOTURES

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonie avec l'aspect des façades.
Les murs pleins sont interdits.

1- Les clôtures à l'alignement de la voie interne et à l'alignement du chemin des Birats

Les clôtures seront constituées par un mur impérativement enduit sur les deux faces.
La hauteur du mur sera de 0,80 mètre (hors soutènement).
Le mur sera surmonté d'un grillage rigide à maille verticale de couleur noire, de 1 mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture sera de 1,80 mètre.
Elles seront doublées d'une haie vive de différentes espèces végétales.

2- Autres clôtures :

Les clôtures situées en limites séparatives des lots seront constituées d'une haie vive de différentes espèces végétales et doublées :

- soit d'un grillage rigide à maille verticale de couleur noire
- soit identiques à celles définies au premier paragraphe de cet article

Hauteur totale de la clôture : 1,80m

II.3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

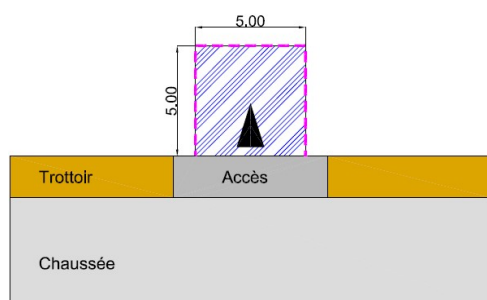
La hauteur de construction sur le lot n°9 sera limitée à un rez-de-chaussée.

II.4 - ACCES ET VOIRIE

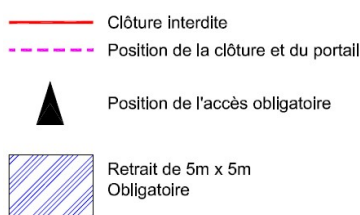
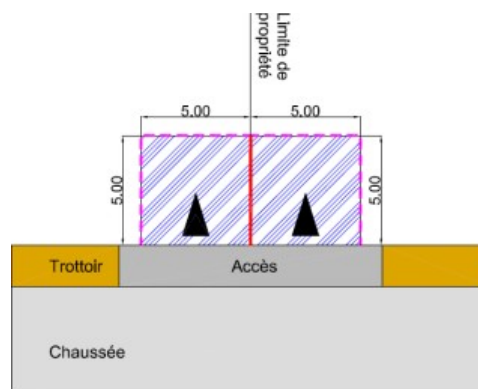
Les accès aux lots depuis la rue principale de desserte devront être réalisés conformément au plan de composition. Les propriétaires ne pourront en aucun cas, les couvrir, les déplacer ou les supprimer sauf accord expresse de l'aménageur.

Au droit de l'entrée, le portail devra être implanté avec un retrait de 5 mètres sur une largeur de 5 mètres comme figuré sur les schémas ci-après.

Cas de l'accès isolé



Cas de deux accès regroupés



II.5 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur de lot doit la réalisation d'un ouvrage de rétention sur sa parcelle avant rejet au réseau pluvial réalisé par l'aménageur dans le cadre de l'opération. Ce dispositif sera obligatoirement équipé d'un ouvrage de régulation et d'un trop plein.

Le dimensionnement du système devra obligatoirement respecter les dispositions de réseau 31, un outil de dimensionnement est disponible sur le site internet de réseau 31 (reseau31.fr), onglet « Vos Démarches » => « Eaux pluviales et ruissellement » => « Note de calcul des ouvrages alternatifs pluviaux ».

A titre d'exemple, pour un lot à bâtir de 800m², le dimensionnement sera le suivant :

Superficie imperméabilisée	150m ²	200m ²	250m ²	300m ²	350m ²
Volume de rétention minimum	5m ³	5m ³	5m ³	6.7m ³	8.1m ³
Débit de fuite (avec diamètre minimum 50mm)	3.8l/s	3.8l/s	3.8l/s	3.8l/s	3.8l/s