

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 37 LOTS
ET D'UN MACROLOT SOCIAL

« Les Chemins du Parc »

Route de Cox (RD N°1)

Lieu-dit « Clauses Del Plu » 31530 BRETX

PA 10 : REGLEMENT
Pièce complémentaire

Février 2026

Maître d'ouvrage : LES PARCS AMENAGEUR

Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE

Bureau d'études / Géomètre : URBACTIS

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 Bretx dénommé « Les Chemins du Parc », et composé de 38 lots à bâtir dont 1 macrolot social.
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 1AU, définies au PLU de la commune de Bretx.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) 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.

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.

ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS

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.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faitage de la façade principale à respecter de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue à chaque voie du lotissement.

Les piscines seront implantées à 2 m des limites séparatives.

ARTICLE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- Les teintes des façades devront être issues de 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 et jointe en annexe. Le blanc pur est interdit.
- 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 de préférence en tuiles de terre cuite Canal ou similaire d'aspect vieilles ou vieilles uniquement. 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, 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 entièrement en bois sont proscrites, en revanche, les maisons présentant ponctuellement du bardage bois en façade sont autorisées sur l'emprise de l'opération.

ARTICLE 4 - CLOTURES

Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent se clôturer de la manière suivante :

. Clôtures le long de la voie interne (hauteur totale : 1.60 m) :

*Muret de 60 cm maximum obligatoirement enduit sur les 2 faces surmonté d'un grillage en panneaux rigides d'une hauteur de 1.00 m.

RAL obligatoire de la clôture en panneaux rigides : RAL 7016 (gris anthracite) ou noire

Les murets maçonnés seront obligatoirement enduits sur les 2 faces suivant la référence « Enduits prêts à l'emploi » : T grège 3010-Y20R (cf. 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 en annexe du présent règlement).

*Ces clôtures seront doublées ou non d'une haie d'arbustes en mélange.

. Autres clôtures (hauteur totale : 1.80 m) :

Soit :

*Muret de 60 cm maximum obligatoirement enduit sur les 2 faces surmonté d'un grillage en panneaux rigides d'une hauteur de 1.20 m.

RAL obligatoire de la clôture en panneaux rigides : RAL 7016 (gris anthracite) ou noire

Les murets maçonnés seront obligatoirement enduits sur les 2 faces suivant la référence « Enduits prêts à l'emploi » : T grège 3010-Y20R (cf. 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 en annexe du présent règlement).

Soit :

*Grillage en panneaux rigides d'une hauteur de 1.80 m

RAL obligatoire de la clôture en panneaux rigides : RAL 7016 (gris anthracite) ou noire

Ces 2 types de clôtures seront doublées ou non d'une haie d'arbustes en mélange.

Les haies seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire (en tâches de 3 à 5 arbustes de même essence) 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 essences locales sont fortement conseillées.

Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

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

-Les clôtures constituées de murs pleins sont interdites.

-Les bâches plastiques et les lames PVC ou bois s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

- Afin de permettre le passage de la petite faune entre jardins, il est conseillé de :

1. Poser la clôture à 10 cm au-dessus du terrain naturel.

Ou

2. Créer des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ou

3. Utiliser un grillage à mailles très larges (mailles de 15 cm² minimum).

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT - ACCES

- Suivant les dispositions du PLU et 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.

- 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 – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parties privatives (lots) seront gérées et stockées à la parcelle avec un rejet dans le réseau à créer sous les espaces communs du lotissement après régulation.

Cet aménagement sera à la charge de l'acquéreur du lot.

Suivant le schéma directeur d'eaux pluviales de la commune de Bretx, le volume de rétention à mettre en place au sein de chaque lot est de 63.4l/m² de surface imperméabilisée.

Exemple de dimensionnement

Pour un projet de construction comprenant une habitation de 100 m² et une voirie d'accès imperméable de 100 m² sur un terrain de 1 000 m² :

Surface imperméabilisée : 100 + 100 = **200 m²**

Débit de fuite autorisé : 3 l/s/ha et débit minimum à mettre en œuvre de 0,5 l/s.

Débit de fuite = (1 000 x 3) / 10 000 = 0,3 l/s < à 0,5 l/s. **Débit de fuite retenu = 0,5 l/s.**

Volume de rétention : 200 m² x 63,4 l = **12,7 m³**

Figure 1 : extrait d'un exemple de dimensionnement du schéma directeur pluvial de la commune de Bretx

Chaque lot disposera d'un regard de branchement positionné sur espace commun et relié à la canalisation située sous chaussée.

Les propriétaires détermineront sous leur entière responsabilité l'altitude des futures constructions pour la bonne évacuation des eaux pluviales.

PALETTE DES MATÉRIAUX

ANNEXE

	Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
	 tuile cuivre  tuile ocre rouge  tuile rouge  tuile rouge vieillie	 brique moulée paille  brique moulée rose  brique moulée orangée  brique moulée rouge  grès de Furne	 finition brossée  sable roux 1  sable roux 2  sable jaune  sables rose et jaune  sables gris et jaune	 ocre clair  ocre roux  ocre jaune  ocre orangé  ocre rouge	 T beige clair 1005-Y20R  T beige 2010-Y20R  T jaune 1030-Y15R  T ocre orangé 3030-Y30R  T rouge briqué 2040-Y60R  T grège 3010-Y20R  T terre 2020-Y25R  T paille 2030-Y10R  T ocre rose 2520-Y40R  T rouge foncé 4030-Y50R

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : ardoisières de Ségus-Lourdes et du Neuz (65) pour les ardoises, Lafarge Couverture, Colomiers (31) pour les tuiles, les Terres du Savès, Empeaux (31) pour les briques, Somapic Carrière du Jadet, Laffitte-Toupière (31) et MoradôHils, Laborthe-Ihard (31) pour les pierres, Sacli, Izourt (65) pour les enduits à la chaux, Cebador, Pibrac (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, WeberBroutin, Colomiers (31) pour les enduits monoconche prêts-à-l'emploi.

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre. Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).