

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE (31)

COMMUNE DE LE FAUGA

---

## **LOTISSEMENT « LES ALLEES DU PARC I »**

**Projet de Modification N°1 du permis d'Aménager Màj 11/10/2018**

**PA10 Règlement**

# LOTISSEMENT « LES ALLEES DU PARC 1 »

## PA 10 – REGLEMENT

### Objet du présent règlement

---

Le présent règlement, valable pour le programme « **LES ALLEES DU PARC I** » a pour objet de fixer des règles d'urbanisme complémentaires à celles prévues au règlement du P.L.U. de la commune de LE FAUGA en vigueur à la date d'autorisation du lotissement « Les Allées du Parc 1 ».

Elles s'imposent à toute demande d'autorisation du sol ou de travaux à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Ce règlement est une partie intégrante du dossier de permis d'aménager soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Ce règlement et ses annexes doivent être rappelées dans tous les actes d'attribution de lots, ou portant transfert de propriété, portant sur des parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

### Article 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

---

- A. Pour les lots numérotés de 1 à 59, sont admises :
- Les constructions à usage d'habitation sous forme de maisons individuelles et leurs annexes à raison d'une maison par lot,
  - Une construction à usage de bureau, de commerce, ou de service d'intérêt collectif, peut être autorisée, si cette construction comporte également en principal une superficie à usage d'habitation d'au moins 50% de la surface de plancher constructible totale du projet objet de la demande de permis de construire.
- B. Pour le lot 60 (macro-lot) sont admises :
- Les constructions à usage d'habitation,
  - Le programme à réaliser comportera 29 logements individuels, dont :
    - o 23 logements locatifs sociaux (LLS),
    - o 6 logements à l'accession sociale à la propriété (LASP)

### Article 2 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

---

A- Accès :

- Pour les lots numérotés de 1 à 59, l'accès véhicule du lot doit obligatoirement être réalisé à l'emplacement prévu par le lotisseur figurant au plan de composition (PA4) ou au plan de vente du lot établi par le lotisseur et remis au premier acquéreur du lot à bâtir. Il ne sera jamais réalisé devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public, ou les coffrets de distribution d'énergie et télécom équipant le lot.

- Pour le lot 60 (macro-lot), les accès véhicules de la voie de desserte interne du macro-lot figurent au plan de composition (PA4) pourront être modifiés avec l'accord écrit du lotisseur préalablement à la demande de permis de construire.

B- Voirie :

- Pour le lot 60 (macro-lot), la voie nouvelle pourra être à sens unique de circulation.

## Article 3 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux coffrets ou tabourets réalisées par le lotisseur pour chaque lot (adduction d'eau potable, assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales, électricité, téléphone, gaz de ville lorsqu'il existe).
- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux publics selon un système séparatif. Les cotes d'altitude des plates-formes du rez-de-chaussée des constructions doivent permettre dans tous les cas, l'évacuation gravitaire des eaux usées vers les collecteurs. En cas d'impossibilité, le dispositif de relevage sera réalisé aux seuls frais du maître d'ouvrage de la construction.
- Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées du lot (construction, cheminement, accès,...) devront être collectées et dirigées dans l'ouvrage de raccordement Eaux Pluviales réalisé par le lotisseur, sans ruissellement de surface vers les voies ou les trottoirs.  
Pour le lot 60, le débit de fuite autorisé dans le réseau collectif de l'opération sera de 6,1l/s au maximum avec comme hypothèse de calcul à prendre en compte pour la régulation future :
  - Débit de fuite de 10l/s/ha ( $6097\text{m}^2 \cdot 10 / 10000 = 6,1\text{l/s}$ )
  - Période de retour de 20 ans
  - Diamètre d'ajutage à l'exutoire supérieur à 50mm

## Article 4 – ASPECT EXTERIEUR

A- Façades :

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.
- Pour chaque habitation, la couleur dominante de l'enduit doit obligatoirement être choisie parmi les couleurs suivantes (ou équivalente chez un autre fabricant) :

<u>Tons clairs</u>	<u>Tons moyens</u>	<u>Tons saturés</u>
Sable O 10	Grège T 10	Terre Beige T 70
Sable Clair T 20	Pierre V 10	Ocre Clair O 70
Terre de Sable T 50	Gris Souris G 30	Terre de Sienne R 80
Blanc naturel G 00	Beige T 80	Brique Rose R 70
Blanc lumière G 10	Terre Feutrée T 60	Brique naturelle O 90
Blanc Cassé G 20		
Beige orange O 30		

Références : Nuancier ParexLanko

- Jusqu'à deux couleurs plus vives ou des textures ou des parements peuvent être utilisées ponctuellement dans certaines parties de la construction pour renforcer les jeux de volume ou les encadrements des ouvertures

## **B- Clôtures :**

Sont interdits les éléments de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites sur toutes leurs faces de la même couleur que la couleur dominante des façades de la construction.

Tout dossier de permis de construire ou déclaration de travaux devra comporter le plan et les élévations des clôtures.

### **a. Clôture sur voies :**

Les clôtures seront constituées d'un mur plein enduit sur toutes ses faces d'une hauteur de 0,60 à 0,80 mètre en façade sur la rue ou un espace commun, doublées d'une haie arbustive variée constituée d'essences de végétaux mélangés.

Les murs bahuts pourront être surélevés par un dispositif de type grille, grillage soudé ou en panneaux rigides, dispositif à clair voie à lames horizontales ou verticales, qui ne pourra excéder 1,00m de hauteur.

Les piliers de portails, portillons, ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

Les boîtes aux lettres, les digicodes, les coffrets de distribution électrique, de gaz de ville, d'AEP, de télécommunication, seront intégrés dans un élément du muret enduit.

### **b. Clôtures en limites séparatives :**

La clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein enduit sur toutes ses faces d'une hauteur de 0,60 à 0,80 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à clair voie à lames horizontales ou verticales, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
- Soit d'un grillage, grille ou panneau simple ou occultant d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive variée constituée d'essences de végétaux mélangés.

## **Article 5 – Espace libres et plantations**

---

L'espace libre privatif non bâti sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Les propriétaires devront maintenir ou planter à raison d'un arbre par lot au moins. Les plantations devront être réalisées au plus tard lors de la première saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Les haies devront être composées de plusieurs essences de préférence locales et champêtres.

Les haies mono-essence, de type Leyland ou laurier Palme, sont interdites.