



Commune de LE FAUGA (31)  
Création d'un lotissement de 20 lots et 2 macro-lots  
Les Allées du Parc III

Demandeur  
**SAS LES ALLEES  
DU PARC**  
22 Impasse René Couzinet  
31500 TOULOUSE

## ■ PA.10 Règlement



LE FAUGA

Le présent règlement écrit du lotissement définit les règles d'urbanisme **complémentaires** imposées aux constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement « **LES ALLEES DU PARC III** ».

Ces règles spécifiques **complètent et précisent** celles prévues par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date d'autorisation du lotissement. Ce lotissement se situe en **zones 1AU et UBa du Plan Local d'Urbanisme de LE FAUGA**.

Ce règlement est une partie du dossier de Permis d'Aménager soumis à l'approbation de l'autorité administrative. Il doit être rappelé dans tous les actes d'attribution des lots, ou portant transfert de propriété, portant sur les parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

Ce lotissement se compose :

- de 20 lots à bâtir numérotés de 1 à 20, destinés exclusivement à recevoir des constructions à usage de logement sous forme de maison individuelle et de leurs annexes, à raison d'une maison par lot à bâtir à usage privatif ;

- d'1 macro-lot social numéroté ML 21, destiné exclusivement à recevoir des constructions à usage de logement sous forme de maisons individuelles groupées et de leurs annexes, à raison de 5 maisons pour ce macro-lot à bâtir à usage privatif ;

- d'1 macro-lot numéroté ML 22, destiné exclusivement à recevoir des constructions à usage de logement sous forme de maisons individuelles et de leurs annexes, à raison de 3 maisons maximum, l'une par lot à bâtir à usage privatif ; ainsi qu'une voie partagée (ER n° 08 du PLU) servant de desserte aux dits lots.

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement écrit, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442-10 ou L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

## 1- Occupations et utilisations du sol admis

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.

## 2- Condition de desserte des terrains

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.

Pour tous les lots à l'exception du macro-lot n° ML 21, l'accès aura une largeur de 5 m maximum sur l'emprise collective. Le macro-lot n° ML 21 aura une accessibilité possible sur l'ensemble de la limite sur l'emprise publique.

L'accès 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.

Il doit être adapté à la nature et à l'importance des usages qu'il supporte et aménagé de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### **3- Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés en souterrain aux coffrets ou tabourets\* réalisées par le lotisseur pour chaque lot (adduction d'eau potable, assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales, électricité, téléphone).

Les réseaux d'Eaux Usées et d'Eaux Pluviales des constructions doivent être raccordés aux réseaux publics selon un système séparatif. Les côtes d'altitudes 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.

*\* la position des coffrets et tabourets projetée sur les plans du Permis d'Aménager est donnée à titre indicatif. Leur position définitive sera confirmée à la remise du plan de vente définitif du lot.*

Les eaux pluviales provenant des parties imperméabilisées des lots (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.

### **4- Gestion des ordures ménagères résiduelles et des ordures ménagères tri sélectif**

Le mode de collecte des déchets ménagers est une collecte dite en « apport volontaire » au site réalisé à cet effet.

### **5- Aspects extérieurs des constructions**

#### **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.

Les éléments techniques tels que les appareils de climatisation, VMC, antennes, devront être intégrés dans la construction et détaillés sur la demande de permis de construire :

- Les appareils de climatisation apparents sur les façades sont interdits. Ils devront être posés au sol ou sur une toiture terrasse et masqués par un cache climatiseur en bois, métal ou autre, en harmonie avec la façade ou, intégrés dans le volume bâti ;
- Les citernes de récupération des eaux de pluies le cas échéant doivent être intégrées au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle ou enterrées.

#### **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 1,00 m 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, 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.

Les lots 17, 18, 19 et 20 devront réaliser leur clôture Nord en se tenant obligatoirement à 1 mètre minimum de la tête de talus du fossé existant, afin d'en permettre l'accès pour son entretien.

## **6- Espaces libres et de 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.