



Demandeur
INDIVISION Groupe FG
22 rue Maurice Fonvieille
31000 Toulouse

■ PA.10a Règlement écrit

Annule et remplace le précédent règlement

Document établi le 03/08/23



Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
Groupe FG
22 rue Maurice Fonvieille
31000 Toulouse

CHAPITRE 1 Objet du présent règlement :

Le présent règlement écrit du lotissement définit les règles d'urbanisme complémentaires imposées aux constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Il est soumis en tous points au respect du règlement des zones 1AU c2 du PLU en vigueur.

Ce règlement et le plan graphique l'accompagnant 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 11 lots et 1 macrolot. **Le lotissement est destiné exclusivement à des constructions à usage d'habitat.**

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.

Le présent règlement comprend 1 annexe :

- Annexe 1 : règlement graphique PA.10b

L'architecture générale du lotissement ce doit d'être résolument homogène dans l'esprit, les matériaux, les formes et les couleurs tout en restant moderne avec des matériaux traditionnels.

CHAPITRE 2 Mode d'utilisation et occupation des sols :

Le lotissement est exclusivement réservé à de l'habitat individuel.

Les sous-sols sont autorisés.

CHAPITRE 3 Accès des lots privatifs :

Les accès aux lots devront être implantés tels que prévus sur le plan de composition du lotissement. (PA.4a)

Il ne sera jamais réalisé devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public, les espaces verts communs ou les coffrets de distribution d'énergie et télécom équipant le lot.

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
 Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
 Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
 Groupe FG
 22 rue Maurice Fonvieille
 31000 Toulouse

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.

CHAPITRE 4 Desserte par les réseaux

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux coffrets ou tabourets réalisés 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 plateformes 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 de l'acquéreur du lot.

CHAPITRE 5 Zone constructible du bâti

Les constructions devront obligatoirement respecter les zones portées sur le règlement graphique PA.10b.

Les lots 1 et 2 auront l'interdiction de construire au droit de la zone humide présente sur la limite entre les deux lots.

Concernant le lot 13, aucune construction, ouvrage, aucun aménagement (y compris cabane de jardin), de quelque sorte que ce soit, ne pourra être réalisé sur le parcelle AR n°155, qui doit demeurer un espace en pleine terre, non constructible.

CHAPITRE 6 Les expositions

Les expositions doivent être valorisées afin de répondre positivement aux chartes de la réglementation thermique en vigueur. Afin de pouvoir palier à l'ensoleillement sur les vitrages des façades Sud et Sud-Ouest, à la saison chaude, de grands couverts seront proposés avec un débord mini de 60 cm.

CHAPITRE 7 Réalisation des murs crépis :

La réalisation des revêtements des murs extérieurs devra être mis en œuvre lors de l'édification de l'ouvrage conformément aux règles du PLU.

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
 Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
 Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
 Groupe FG
 22 rue Maurice Fonvieille
 31000 Toulouse

CHAPITRE 8 Construction et façade

La composition des façades n'est pas règlementée par le présent document. Toutefois, les constructions devront respecter les attentes locales dans la zone en matière d'architecture et de composition de façades.

Les matériaux seront traditionnels avec des constructions en maçonnerie de briques, en couvertures réalisées majoritairement avec des tuiles à tonalité locale. Les toitures terrasses seront donc minoritaires sur l'ensemble du lotissement tout en apportant un esprit contemporain.

Les annexes des habitations et les garages devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

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 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.

CHAPITRE 9 Matériaux

Les enduits seront talochés fin, projetés fin ou grattés fin.

Si habillages il y a, ils seront en parement de pierres ou en bois naturel traité.

Les bardages ou claustras seront en bois naturel traité contre le grisonnement.

Si parements il y a, ils seront de briques rouges légèrement panaché – finition sablé type capelle et jointées au sable roux.

Les ferronneries de type portail ou portique seront en finition thermolaqué de couleur sombre.

Les menuiseries extérieures, les portes sectionnelles et les portes de garage seront en aluminium ou ferronnerie laquée de couleur teinté RAL 2900, 9005 ou 9200.

Les parvis, allées et parkings devront être traités en matériaux perméables.

CHAPITRE 10 Toitures

Les toitures principales seront en tuiles médianes tradition ou paysage, grande onde.

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
 Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
 Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
 Groupe FG
 22 rue Maurice Fonvieille
 31000 Toulouse

CHAPITRE 11 Hauteur des constructions :

Sur les lots 1 à 5 et macro-lot 7, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 5 m (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit).

CHAPITRE 12 Caractéristiques des clôtures :

Clôtures sur voie nouvelle :

Les murets techniques recevront les coffrets techniques. Ils pourront y inclure les boîtes aux lettres si les coffrets techniques sont à proximité des accès aux lots. A défaut, les boîtes aux lettres seront intégrées sur la structure de butée technique ou d'accrochage du portail. La longueur des murets techniques ne pourra excéder la longueur de refuite d'un portail coulissant et leur hauteur sera identique aux clôtures soit 1.60m

Les murs de clôture bénéficieront du même soin esthétique que la maison d'habitation. A minima, un enduit de finition gratté fin, une teinte similaire à la construction et une couverture de couleur sombre chapeautera l'ensemble afin de protéger des salissures à moyen et long terme.

Les clôtures sur rue qui pourront être réalisées seront constituées de panneaux rigides de RAL 7016 et de hauteur de 1,60m. Elles seront posées sur une arase béton.

Si clôtures grillagées mitoyennes il y a, elles devront être en panneaux rigides RAL 7016 pour une meilleure intégration dans la masse végétale de haie vive. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1.80 m.

Les panneaux occultants sont interdits.

La clôture située sur la limite mitoyenne des lots 1 et 2, et notamment au droit de la zone humide, sera constituée de piquets bois avec grillage à mouton sans massif béton. Elle pourra ou non être doublée d'une haie champêtre adaptée constituée des essences suivantes pour exemple érable champêtre, cornouiller sanguin, saule marsault.

CHAPITRE 13 Haie Champêtre privative :

Les acquéreurs des lots, devront à leur charge, planter une haie champêtre composées de plusieurs essences locales en bordure des lots doublée ou non d'une clôture. Les haies mono-essence, de type « cyprès de Leyland » ou « laurier Palme », sont interdites.

CHAPITRE 14 Plantations

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
 Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
 Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
 Groupe FG
 22 rue Maurice Fonvieille
 31000 Toulouse

Pour chaque lot, les acquéreurs devront obligatoirement planter a minima un arbre de haute tige pour 200 m2 d'espace libre.

La plantation des arbres devra être réalisée dès la fin du chantier de la construction principale.

Les essences des arbres devront être locales : les acquéreurs peuvent s'appuyer sur la liste des végétaux de l'association Arbres et paysages d'autan pour faire un choix.

La position des plantations sur les lots devra respecter les articles 671 et 672 du Code Civil.

Pour les lots 2, 3 et 4 l'ensemble des arbres et végétaux existants dans l'espace vert à préserver devra être conservé en l'état ou replanté afin de favoriser un petit corridor de biodiversité.

CHAPITRE 15 **Caractéristiques du Dossier de Loi sur l'Eau**

Les eaux pluviales des lots 1-2-3-4-5 et des lots 8 à 13, ainsi que celles du macro-lot 7 et de la voie seront retenues et se déverseront à débit régulé dans le fossé existant le long de la voie d'accès. Les eaux des lots 11-12 et 13 seront stockées directement dans les canalisations surdimensionnées et ne transiteront pas le bassin de rétention. Les allotis devront alors prévoir un système de décantation.

La présence d'une zone humide sur l'emprise des lots 1 et 2, interdit aux allotis toutes modifications ou construction de cette zone pour garantir la conservation de la zone humide. Ils pourront seulement mettre en place une clôture en piquets bois et grillage mouton doublée ou non d'une haie champêtre.

La réalisation du projet n'aura aucune incidence directe sur la zone humide. En phase travaux, la zone humide sera balisée afin de ne pas être impactée par des manoeuvres d'engins ou le stockage de matériaux. Ainsi, elle sera préservée des impacts directs liés au chantier.

Aucun terrassement (en dehors de la phase de travaux) ne viendra bouleverser la topographie globalement plate du site, sur lequel les ruissellements resteront inchangés. Les eaux pluviales résiduelles liées aux ruissellements naturels de chacun des lots seront gérées à la parcelle ; elles continueront donc d'alimenter la zone humide.

Le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales est déterminé en prenant en compte les hypothèses de surfaces imperméabilisées par lot suivantes :

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
 Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
 Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
 Groupe FG
 22 rue Maurice Fonvieille
 31000 Toulouse

Surfaces imperméabilisées des lots	
Lot n°1	310 m ²
Lot n°2	310 m ²
Lot n°3	310 m ²
Lot n°4	310 m ²
Lot n°5	310 m ²
Macro-lot n°7	350 m ²
Lot n°8	90 m ²
Lot n°9	90 m ²
Lot n°10	90 m ²
Lot n°11	90 m ²
Lot n°12	90 m ²
Lot n°13	90 m ²
Surface totale	2440 m²

Si les acquéreurs des lots augmentent la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils devront se prémunir d'une rétention individuelle à la parcelle permettant de compenser le surplus de surface imperméabilisée par une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cadre de la gestion des eaux à la parcelle, l'altimétrie du toit de la nappe à considérer qui est identifiée dans le dossier est de 193,76m NGF. Par conséquent, le fond des ouvrages doit avoir une altimétrie égale ou supérieure à 194,76m NGF et les réseaux à 193,76m NGF. En effet, une zone tampon non saturée a minima de 100 cm d'épaisseur doit être préservée entre le fond des ouvrages fonctionnant, partiellement ou non, par infiltration et le toit de la nappe en haute eau. De même, les réseaux (eaux usées, eaux pluviales) doivent se situer en zone non saturée soit au-dessus du toit de la nappe en haute eau.

Dans le cas contraire, les ouvrages de gestion des eaux pluviales des lots doivent être étanchés comme les réseaux situés en zone saturée.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être conçus pour gérer des événements d'occurrence égale ou supérieure à la vicennale en assurant à la fois leur traitement quantitatif (rétention) et le traitement qualitatif (infiltration, décantation...), étude hydraulique à l'appui.

Le maintien du bon état de fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales des lots est de la responsabilité de leur(s) gestionnaire(s) ainsi que la qualité des eaux rejetées par ces derniers même en cas de pollution accidentelle. De même, ces derniers sont destinés à recueillir et gérer uniquement des eaux pluviales. Au besoin, des interventions d'entretien doivent être pratiquées. Ces dernières ne doivent pas remettre en cause la configuration initiale des ouvrages (profondeur, pente ...).

Pour l'entretien et l'obligation de maintenir le bon état de fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales des lots, l'usage de produits phytosanitaires et chimiques polluants est interdit pour les réseaux ainsi qu'au droit des ouvrages et à leurs abords.

Commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE (31)
Lotissement « Le Jardin de Jeanne »
Création d'un lotissement de 11 lots et 1 macro-lot

Demandeur
Groupe FG
22 rue Maurice Fonvieille
31000 Toulouse

L'étude hydraulique doit être fournie avec le dépôt de permis et communicable en cas de contrôle par le service en charge de la police de l'eau de la Haute-Garonne.

Il est essentiel de prévoir un entretien régulier pour le bon fonctionnement des ouvrages :

- Des visites trimestrielles seront effectuées afin d'enlever les déchets qui pourraient s'accumuler dans les regards grilles des collecteurs.
- Un curage annuel des rétentions sera effectué via les regards d'inspection.
- Une attention particulière sera portée aux ouvrages et aux tranchées ainsi qu'aux regards d'arrivées des eaux de voiries et de toitures afin d'éviter toute accumulation de déchets. En effet, pour le bon fonctionnement du dispositif, il est primordial d'éviter tout colmatage. Le résidu boueux sera éliminé vers des sites agréés.
- De plus, un entretien exceptionnel sera réalisé :
 - o A la suite de chaque événement particulier tel qu'un orage violent ou qu'une pluie d'occurrence égale ou supérieure à une vingtennale.
 - o A partir de la troisième semaine de sécheresse.

Il est interdit d'utiliser des phytosanitaires ainsi que des produits chimiques pour l'entretien de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales et ses abords.

Le gestionnaire de la résidence sera responsable de la surveillance, de la gestion et de l'entretien de l'ensemble des ouvrages. Un carnet d'entretien, récapitulant les cinq dernières années d'entretiens et d'interventions effectués, sera établi et pourra être contrôlé à tout moment par le Service de Police de l'Eau.