PA 10

13047 *18 mars 2019*

Modifié le 13 novembre 2019, le 15 janvier 2020, le 31 mai 2022 et le 25 janvier 2023

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PRUNET

LOTISSEMENT LA PUJOLE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRINCIPE REGLEMENTAIRE

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune.

I – DESTINATION DES LOTS

Les lots n°s 1 à 32 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes les constructions nouvelles devront respecter les articles AU 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
La façade principale des constructions devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie intérieure du lotissement. Les garages devront respecter un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de la voie intérieure du lotissement.

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Concernant les limites périmétriques de l'opération :
Toutes les constructions nouvelles devront respecter l'article AU 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Les règles d'implantations s'appliquent lot par lot.

IV – ACCES DES LOTS

L'emplacement de l'accès de tous véhicules est imposé conformément au plan de composition PA4 joint au dossier.

V – ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

1/ Règles générales :
La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est recommandée pour atteindre cet objectif. Les terrassements seront réduits au strict nécessaire, notamment pour la création de l'accès et éventuellement exhaussements d'un sous-sol. Les sous-sols sont autorisés. Toutefois, des solutions techniques adaptées doivent être mises en œuvre de manière à éviter l'inondation des sous-sols en cas de très fortes précipitations. La construction de tout ou partie d'un bâtiment en dessous de l'altitude de la chaussée du lotissement constitue un risque majeur d'inondation du sous-sol.

2/ Remblais :
Aucun remblai des lots ne sera autorisé au-delà d'une bande de 6 m autour de la construction, de la piscine et des annexes. L'épaisseur maximale dans le périmètre autorisé sera de 1,00 mètre.
Tout talus créé devra être maintenu, afin de ne pas nuire aux propriétés riveraines. L'évacuation de terres excédentaires issues du terrassement lié à la construction est obligatoire.

VI – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions nouvelles devront respecter les articles AU 11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou toutes autres règlementations qui viendraient à s'y substituer.

Les sous-sols sont autorisés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire aux réseaux eaux usées et eaux pluviales de ses canalisations pour tous les niveaux de la construction. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

Les constructions devront respecter les règles émises par le règlement de la zone AU du PLU ou toutes autres réglementations qui viendraient à s'appliquer.

Le faitage de la toiture principale sera de préférence dans le sens Est-Ouest avec une tolérance de 30 degrés en fonction de l'orientation de la façade Sud du lot.

D'autre part, les constructions d'annexes à l'habitation principale doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable, document CERFA n° 13703*06. Au-delà de 20 m² un permis de construire est obligatoire.

Les cabanons en tôle sont interdits. Il leur sera préféré le bois avec toiture couverte de tuiles. Les eaux pluviales issues des toitures de ces constructions devront obligatoirement être canalisées vers la cuve de contrôle de débit avant rejet vers le réseau mis en place dans la voirie du lotissement.

Les teintes d'enduits suivantes, issues du nuancier du Service Territorial de l'Architecture et du patrimoine de Haute-Garonne, sont proscrites :
- pour les enduits prêts à l'emploi les références « T beige clair », « T beige » et « T grège »,
- pour les enduits à la chaux les références « sable roux 1 » en finition lissée et « sable roux 2 » en finition lissée,
- pour la maçonnerie la référence « grès de Furne ».

Le nuancier est annexé (annexe 1) au présent règlement.

VII – REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

L'édification des clôtures devra respecter les articles AU 11-3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou toutes autres règlementations qui viendraient à s'y substituer.

1/ Clôtures en limite séparative entre les lots.
Celles-ci, si elles existent doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable, document CERFA n°13703*06.

Ces clôtures devront impérativement respecter les règles suivantes :
- Aucun mur ne devra être réalisé pour ces clôtures.
- Elles seront constituées de grillage simple torsadé de couleur sombre dont la hauteur devra être conforme au règlement du PLU. Elles devront être doublées d'un seul côté par une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur de ces clôtures est comptée à partir du terrain naturel existant avant les travaux de construction.

2/ Clôtures sur voies et le long des espaces-verts :
Celles-ci, si elles existent doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable, document CERFA n°13703*06.
Afin de préserver une harmonie d'ensemble et une meilleure intégration urbaine, ces clôtures seront constituées soient :
- Par un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé d'une haie arbustive de même hauteur constituée d'essences végétales.
- Par un mur plein de 1,00 mètre et pourront être surmontées par un dispositif à claire voie de couleur sombre. La hauteur totale de cette clôture ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

Les murs de soutènement sont interdits, les éventuels talus situés en bordures de voirie ou d'espace-vert seront soit :
- Maintenus par un enrochement
- Des bâches végétalisées.

La hauteur de ces clôtures est comptée à partir du terrain naturel existant avant les travaux de construction, du trottoir ou de la chaussée située au droit de la parcelle.

Les lots 27 à 32 devrons réaliser sur leur limite Sud, celle avec la zone A du PLU une haie paysagère constituée d'essences locale. Conformément au plan de composition du lotissement.
Cette haie devrait figurer sur la demande de permis de construire.

~~VIII – PISCINES~~

~~Ces dernières, si elles existent, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable, document CERFA n°13703*06.~~

IX – SURFACE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE

La surface de plancher maximale sur chaque lot est fixée dans le tableau des surfaces du dossier du permis d'aménager.

X – EVACUATION DES EAUX DE PLUIE DES LOTS

Chaque acquéreur des lots 1 à 32 devra procéder à la réalisation d'une ou plusieurs cuves permettant de retenir les eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot. Cette ou ces cuves devront

pouvoir servir de rétention à une quantité d'eau minimum de 15 litres/m² imperméabilisé. Leur nombre sera fonction de cette surface et au choix de l'acquéreur.
La règle ci-dessus s'applique dès le premier mètre carré de surface rendue imperméable ainsi qu'aux annexes construites en même temps que la construction principale ou ultérieurement.

Chaque acquéreur devra définir les caractéristiques de dimension de la ou des cuves en fonction de la topographie de chacun des lots ainsi que de la profondeur possible du regard particulier destiné à recueillir le trop plein de ces cuves.

Les dimensions et l'emplacement exacts de ces cuves devront être annexés à la demande de permis de construire.

Le ou les cuves privatives respecteront un débit de fuite de 10l/s/Ha (arrondi au l/s supérieur, soit 1 l/s).

L'entretien de cette ou ces cuves devra(ont) se faire au moins une fois par semestre (hydrocurage). Il sera procédé à un entretien exceptionnel des ouvrages suite à chaque événement particulier, tels qu'orage violent ou pollution accidentelle. »

La conformité de la réalisation de ces cuves devra faire l'objet d'un contrôle par la Commune avant le remblaiement des tranchées nécessaires à leur exécution et le certificat de conformité ne pourra être délivré que dans le cas où ces travaux auront été exécutés suivant les prescriptions édictées.

Le stockage préalable, hors volume de rétention, pour une utilisation de l'eau est autorisé.

Sur les lots 27 à 32, l'entretien du fossé d'écoulement des eaux pluviales créé dans les parcelles est obligatoire et doit être renouvelé au moins tous les 3 ans. Il est interdit de buser ou de boucher ce fossé, ceci afin de laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

Les acquéreurs des lots devront surélever le plancher des habitations par rapport au niveau du regard de branchement prévu en limite de leur lot afin de raccorder le réseau d'eaux pluviales en gravitaire, ou installer une station individuelle de relevage à leur charge.

Afin d'entretenir et maintenir le bon état de fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales des lots, l'usage de produits phytosanitaires et chimiques polluants est interdit au droit des ouvrages et à leurs abords.

Le maintien du bon état de fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire du lot ainsi que la qualité des eaux rejetées par ces derniers dans le(s) milieu(x) récepteur(s) même en cas de pollution accidentelle. De même, ces derniers sont destinés à recueillir et gérer uniquement des eaux pluviales.

XI – DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES NON COLLECTIF

Une microstation collective de traitement des eaux usées des lots est prévue dans le programme des travaux.

Les acquéreurs n'auront pas à réaliser un dispositif individuel d'assainissement autonome sur leur lot. L'entretien de la microstation collective est à la charge de l'ASL constituée dans le cadre du lotissement.

Les acquéreurs des lots devront surélever le plancher des habitations par rapport au niveau du regard de branchement prévu en limite de leur lot afin de raccorder le réseau d'eaux usées en gravitaire, ou installer une station individuelle de relevage à leur charge.

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture

tuile canal

tuile ocre rouge

tuile rouge

tuile rouge vieillie

Maçonnerie

brique moulée paille

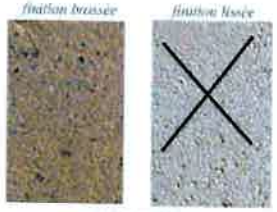
brique moulée rose

brique moulée orangée

brique moulée rouge

grès de Fumel

Enduits à la chaux



sable roux 1

sable roux 2

sable jaune

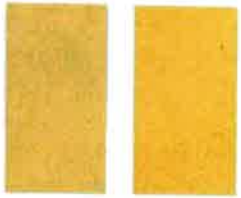
sables rose et jaune

sables gris et jaune

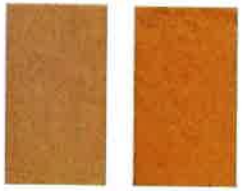
Badigeons à la chaux

ocre clair

ocre roux



ocre jaune



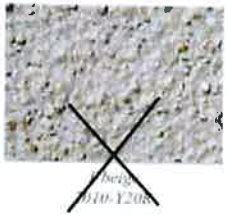
ocre orangé

ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi

T beige clair
1005-Y20R

T
1010-Y20R



T beige
1010-Y20R

T terre
2020-Y25R

T jaune
1030-Y15R

T paille
2030-Y10R

T ocre orangé
3030-Y30R

T ocre rose
2520-Y40R

T rouge brique
2030-Y60R

T rouge foncé
4030-Y50R

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à protéger
Les références provient nuancier Natural Color System (N.C.S.)

Annexe 1