

## I - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général et d'affiner ou spécialiser les règles relatives, à l'urbanisme et à l'environnement, des différents lots et macro-lots du lotissement.

La commune d'AUZEVILLE TOLOSANE est régie par un P.L.U. Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont conformes à celles définies sur le P.L.U.

Ce règlement intérieur (PA.10) complète les règles d'urbanisme en vigueur déjà existantes sur la commune dans le cadre du PLU.

## A - DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 5 macro-lots et 15 lots libres décomposés de façon suivante :

- Les lots de 1 à 15 inclus sont destinés à recevoir un habitat individuel
- Le macro-lot 2 est destiné à recevoir un équipement public,
- Le macro-lot 5 est destiné à recevoir une résidence pour séniors,
- Les macro-lots 1, 3 et 4 sont destinés à recevoir de l'habitat collectif et intermédiaire,

**Le nombre minimum de logements envisagé dans le lotissement est de 200 dont 50 logements sociaux (soit 25%).**

Ci-dessous un tableau précisant la répartition des différents types de logements (sociaux, logements à prix abordables type PSLA et accession) proposé par macro-lots :

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS				
Designation des macrolots et des lots	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements en accession à prix abordable	Nombre de logements en accession
MACROLOT 1	31	9	7	15
MACROLOT 2	0	0	0	0
MACROLOT 3	50	16	12	22
MACROLOT 4	49	15	10	24
MACROLOT 5	55	10	11	34
LOT 1	1	0	0	1
LOT 2	1	0	0	1
LOT 3	1	0	0	1
LOT 4	1	0	0	1
LOT 5	1	0	0	1
LOT 6	1	0	0	1
LOT 7	1	0	0	1
LOT 8	1	0	0	1
LOT 9	1	0	0	1
LOT 10	1	0	0	1
LOT 11	1	0	0	1
LOT 12	1	0	0	1
LOT 13	1	0	0	1
LOT 14	1	0	0	1
LOT 15	1	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>110</b>

Les surfaces de chaque lot et macro-lot sont indiquées sur le plan de composition (PA 4) mais aussi sur le tableau ci-après. Les surfaces définitives seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

<b>RECAPITULATIF DES SURFACES</b>			
Designation des Macrolots et des lots	Superficie des lots et macro-lots (m2)	Surface des plancher attribuée aux lots	Emprise au sol maximale des lots
MACROLOT 1	3184,33	3150	50%
MACROLOT 2	956,26	800	50%
MACROLOT 3	5007,46	4250	50%
MACROLOT 4	4233,03	4050	50%
MACROLOT 5	4033,65	3300	50%
LOT 1	604,59	179	35%
LOT 2	614,77	179	35%
LOT 3	614,89	179	35%
LOT 4	612,25	179	35%
LOT 5	611,10	179	35%
LOT 6	612,05	179	35%
LOT 7	592,88	179	35%
LOT 8	571,77	179	35%
LOT 9	601,83	179	35%
LOT 10	606,42	179	35%
LOT 11	605,00	179	35%
LOT 12	522,32	179	35%
LOT 13	684,49	179	35%
LOT 14	724,13	179	35%
LOT 15	676,89	179	35%
<b>TOTAL</b>	<b>26670,11</b>	<b>18235</b>	

## **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 : Accès et voirie**

En complément aux règles du PLU en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

3.1 Tous les accès aux parcelles seront conformes aux dispositions portées au document graphique (PA. 4) qui fixent leur implantation obligatoire pour tous les lots libres 1 à 15 et les macro-lots 1 et 5 .

Pour les macro-lots 3 et 4 l'implantation des accès pourra légèrement varier en fonction du projet retenu.

Pour le macro-lot 2 destiné à l'équipement public, l'accès sera libre depuis l'espace public.

3.2 Pour les lots individuels, dans le cas d'implantation de garage en limite de l'emprise publique au niveau de l'entrée définie dans le plan de composition (PA 4), il sera autorisé l'aménagement d'un second accès piéton à la parcelle.

3.3 Les noues prévues enherbées pour l'évacuation des eaux de pluie devront être maintenues, non stationnées et entretenues. Aucun rejet de la part des lots ou macro-lots n'est autorisé dans ces ouvrages techniques.

#### **Article 4 : Condition de desserte des réseaux**

En complément aux règles du PLU en vigueur :

4.1 Les eaux pluviales de parcelles privatives :

Chaque lot ou macrolot sera équipé d'un raccordement au réseau pluvial public de la zone. Les acquéreurs pourront rejeter un débit de pointe équivalent à une imperméabilisation inférieure ou égale à 30%.

L'acquéreur devra mettre en place un système de rétention à la parcelle (système de rétention avec rejets régulés) si son imperméabilisation est strictement supérieure à ces 30%. Toutes les techniques alternatives et conformes avec la nature du sous-sol pourront être mises en œuvre afin d'atteindre ces objectifs.

La récupération des eaux pluviales à l'intérieur de chaque lot ou macro-lot est préconisée. Les eaux pourront être stockées et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche écocitoyenne. (Arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc, etc...). Le surplus des eaux pluviales serait alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

Toutes les réalisations du lotissement devront se conformer aux prescriptions indiquées dans le règlement ou les documents d'urbanisme.

Dans le cadre de ce projet, le débit de pointe des parcelles privées sera donc limité, lors d'une occurrence des pluies de 20 ans, au débit correspondant à un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 calculé suivant la circulaire 77-284/INT du 22 juin 1977, intitulé « instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations ».

Au-delà de l'imperméabilisation acceptée, le volume de stockage sera calculé au cas par cas par les aménageurs des lots et macrolots.

Nota :

Le volume de rétention dépend de l'aménagement des lots et macrolots. Le calcul de ce volume de rétention, quand il est nécessaire, n'est donc possible qu'à l'établissement du plan masse d'aménagement du lot ou du macro-lot.

Ainsi, le dispositif de rétention sera étudié au moment du dépôt de permis de construire avec le service instructeur car il est également dépendant des aménagements et des données géotechniques (toitures terrasses, possibilité d'infiltration, ...).

#### **Article 5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 L'emprise constructible des lots et macro-lots est définis dans le plan de composition (PA 4). La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 Pour les macro-lots 1 et 5, une partie de la ou des constructions doit être implantée en limite d'emprise publique en vue de marquer les alignements sur la place d'entrée et sur le terrain de jeux (PA 4).

6.2 La construction des garages se fera de préférence en lien direct avec les accès définis sur l'emprise publique (PA 4).

### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Pour les lots libres, en limites séparatives latérales, la construction d'un mur enduit ou béton (dimensions : 2 mètres de hauteur maximale sur 4 mètres de longueur maximale) accompagné d'une tonnelle végétalisée est autorisé pour intimiser les terrasses.

### **Article 11 - Aspect des constructions**

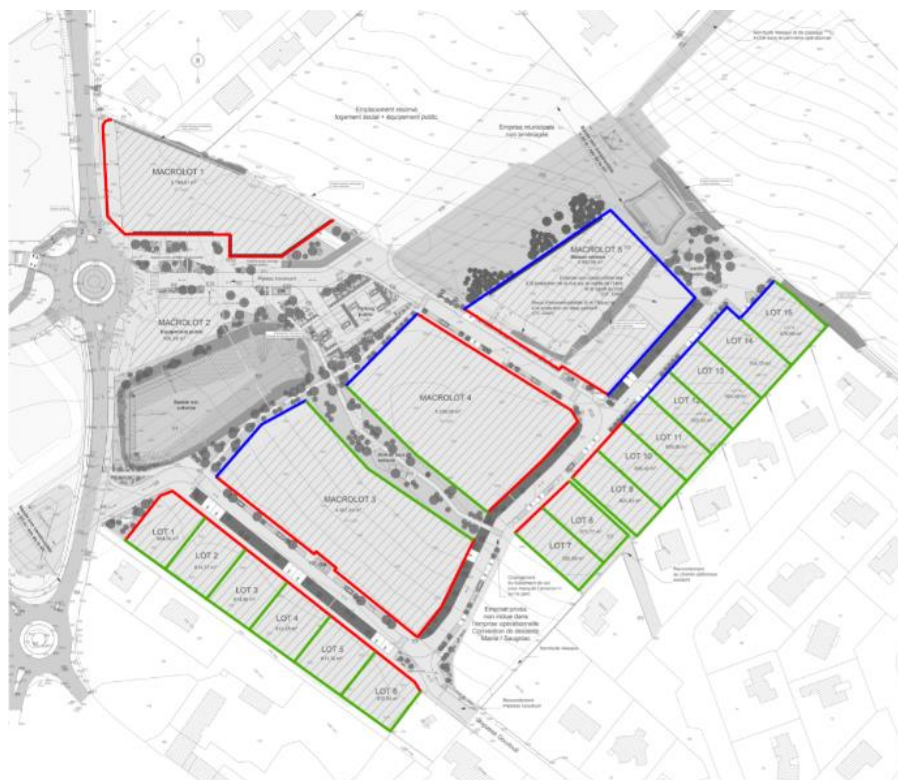
Des prescriptions complémentaires peuvent être demandées pour chaque lot et macro-lot. Elles seront intégrées au cahier des charges du lotissement.

#### 11.4 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.1 La hauteur des clôtures sur le domaine public sera limitée à **1,40 m par rapport au sol fini** sans pouvoir être inférieure à 1.10 m. Les clôtures pourront être positionnées en limite ou à 3 m de l'emprise publique.

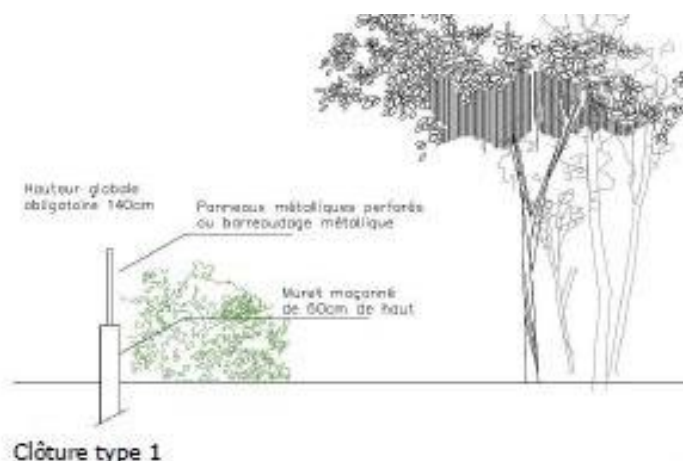
La typologie des clôtures variera en fonction de son implantation dans le quartier.



- Clôture de type 1
- Clôture de type 2
- Clôture de type 3

11.2 Sur la rue de desserte du quartier :

**Comme indiqué sur l'OAP, les clôtures seront de type 1** et seront composées d'un muret maçonné de 0.60 cm (par rapport au sol fini) maximum surmonté d'une clôture en barreaudage métallique (teinte gris anthracite - RAL 7016) et doublées d'une haie végétale et/ou plantes grimpantes (composées d'essences issues de la liste ci-dessous) sur au moins 50 % de la longueur.

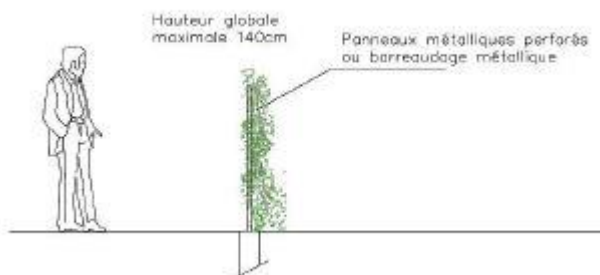


Comme indiqué sur l'OAP, les compteurs seront inclus, pour chaque lot et macro-lot, dans un muret (ht maxi = 1.40 m / au sol fini) en béton ou maçonnés et enduits avec chaperon. Une porte métallique (teinte gris anthracite - RAL 7016) permettra de masquer la présence du compteur. Cet ouvrage sera mis en place par le lotisseur.

11.3 Sur les ruelles secondaires dites apaisées :

**Comme indiqué sur l'OAP, les clôtures sont de type 2** et seront composées de panneaux métalliques perforés, barreaudages métalliques, grillage en treillis soudé double fil (teinte gris anthracite - RAL 7016) doublé d'une haie végétale et/ou plantes grimpantes (composées d'essences issues de la liste ci-dessous) sur au moins 50 % de la longueur.

Comme indiqué sur l'OAP, pour ces clôtures, il sera admis ponctuellement des murets (ht maxi = 1.40 m / au sol fini) pour recevoir les compteurs, les boîtes aux lettres, les portillons et les portails. Ces murets pourront être maçonnés et enduits. Il est important que l'enduit soit la même couleur que celle du bâtiment et se confonde avec l'environnement général.



11.4 En limite séparative entres parcelles :

**Comme indiqué sur l'OAP, les clôtures de type 3** seront composées d'une clôture métallique gris anthracite ou d'une clôture bois teinte naturelle, (hauteur max.1.40 m / au sol fini) doublée d'une haie végétale sur au moins 50 % de la longueur.

La haie sera plantée par l'acquéreur et soigneusement entretenue. Les essences seront sélectionnées dans la liste ci-dessous :



Variétés conseillées et proscrites : cf art 13.3 de ce présent règlement.

### **Article 13- Espaces libres-plantations**

En complément au PLU en vigueur.

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées. Aucun dépôt extérieur n'est autorisé.

13.2 L'acquéreur de chaque lot devra entretenir ses plantations sur sa parcelle.

13.3 Les plantations seront obligatoirement sélectionnées parmi les essences suivantes :

#### **LES ARBRES :**

- Alnus
- Amélanchier
- Arbutus
- Carpinus
- Cercidiphyllum
- Cercis
- Chitalpa
- Cladrastis
- Cornus
- Cornus
- Corylus
- Crataegus
- Davidia
- Diospyros
- Fraxinus
- Fruitiers
- Ginkgo

- Gleditsia
- Juglans
- Koelreuteria
- Magnolia
- Malus
- Mespilus
- Nyssa
- Ormus
- Ostrya
- Parrotia
- Paulownia
- Prunus
- Pyrus
- Quercus
- Robinier
- Salix
- Sophora
- Sorbus
  
- Conifère caducs

#### **Autres variétés d'arbres possibles :**

- Acer
- Albizia
- Betula
- Catalpa
- Celtis
- Fagus
- Lagerstroemia
- Liquidambar
- Platanus
- Tili

**VARIETES D'ARBRES PROSCRITES :**

- Ailanthus altissima
- Conifères persistants
- Cytisus
- Eucalyptus
- Gymnocladus dioicus
- Morus
- Populus
- Pterocarya fraxinifolia

**LES HAIES :**

**Variétés conseillées :**

- Corylus
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Ilex aquifolium
- Ostrya
- Salix

**Autres variétés de haies possibles :**

- Abelia
- Ceanothus
- Choisya
- Cornus
- Elaeagnus

**PLANTES DE HAIES PROSCRITES :**

- Aucuba
- Cotoneaster
- Forsythia
- Haie de conifère
- Laurus
- Photinia
- Pyracantha,
- Variété à feuillage panaché jaune

- Euonymus
- Ligustrum
- Lonicera
- Osmanthus
- Philadelphus
- Ribes

  
**ATELIER SOL ET CITE**  
**ARCHITECTES - URBANISTES**  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Tél : 05 61 57 86 43 - contact@soletcite.com  
SCOP SARL - Siret : 844 351 098 000 18  
Code APE 7111Z - N° ORFÈRE DES ARCHITECTES 114500197