OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux. Il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune de Gragnague sur la zone « AUX » définies au plan local d'urbanisme en vigueur et applicable à la date de délivrance du permis d'aménager.

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes devant s'appliquer au lotissement d'activités dit « du Girou », et composé de 37 lots.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur un des lots
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot, bâti ou non bâti. Si méconnaissance de ce règlement était porté, cela engagera la responsabilité des auteurs.

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du :
05 FEV. 2016

CARACTERE DE LA ZONE « AUX »

Cette zone est destinée à recevoir des activités tertiaires à usage de commerce, services et bureaux.

- ***ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

- ***ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

- ***ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES***

1. LES ACCES

Les accès aux lots se feront suivant les accès prévus à cet effet, mentionnés sur le plan parcellaire du lotissement ZA DU GIROU et correspondant également au bornage des lots.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations autorisés des sols, et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas empiéter sur le domaine public. Aucune entrave à la libre circulation sur la voie, ne devra exister. Les aménagements de type portails et portillons, quels que soient leur type, devront fonctionner à l'intérieur du lot aménagé.

PROMO-TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse B 812 170 11

2. LES VOIRIES

Les voies privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'utilisation envisagée, ainsi qu'à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie : l'emprise minimale de chaussée sera de 3.50m, et la hauteur sous porche, également de 3.50m minimum.

Toute voie privée devra être desservie par une voie publique. L'ouverture à la circulation publique devra être possible, et devra répondre aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voiries devront également répondre à la norme PMR, afin de faciliter l'accès à tous.

- ***ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

- ***ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Chaque lot devra être aménagé de manière à ne pas porter de risque quelconque sur les parcelles voisines, du lotissement ZA DU GIROU ou non, et notamment les talus en déblais/remblais aux abords des lots qui seront créés lors des phases de terrassement.

Les talus définitifs après aménagement devront respecter, en déblais ou en remblais, une pente de 3H/2V (3 unités horizontales pour 2 unités verticales). La crête ou le pied de talus des abords du lot, devra se situer à 1.00m de la limite séparative. Cette bande de 1.00m devra être horizontale.

En phase chantier, l'acquéreur du lot devra s'assurer que l'extérieur de la propriété ne sera pas impacté par les travaux d'aménagement du lot. Il devra donc s'assurer que le nettoyage des voies et espaces publics (gravats, terre, matériaux…) est régulièrement effectué, n'importe où sur la voie publique si les entreprises intervenantes négligent la propreté extérieure du lot. Rien ne devra également être brulé par un feu, même ponctuel et aussi minime soit-il.

De plus, chaque lot devra être équipé par l'acquéreur, d'un système de rétention des eaux de pluie à la parcelle, ainsi que d'un système d'écrêtement du débit, le tout avant rejet dans le tabouret de raccordement du lot. La valeur d'écrêtement est fixée à 92L/s/Ha maximum.

Enfin, il est strictement interdit de rejeter dans le réseau pluvial du lot, et par voie de conséquence, dans le réseau pluvial général du lotissement, tout fluide autre que les eaux de pluie ou eaux de lavage propres (ces eaux ne doivent pas être « chargées » de produits autres que de l'eau potable issue du réseau de distribution eau potable).

Dans le cas de rejet d'autres types de fluides, l'acquéreur doit prendre à sa charge l'installation sur son lot d'un système complet de dépollution des eaux. Cette fonction de nettoyage doit être réalisée avant le rejet hors propriété, dans le réseau principal du lotissement.

PROMO-TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse : 812 170 116

- ***ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX). Il est ajouté comme précision que le PLU fixe la zone non-aedificandi a une largeur de 5,00m sur le périmètre de l'opération.

- ***ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX). Il est ajouté comme précision que la zone non-aedificandi en limites séparatives de lots ou sur les limites entre voie interne du lotissement et les lots, est fixée à une largeur de 2,00m par l'aménageur.

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du :
05 FEV. 2016

- ***ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Non règlementé.

- ***ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

L'emprise au sol sera de 50%.

- ***ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

- ***ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

1. ZONES TECHNIQUES OU DE STOCKAGE

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf dispositions particulières (écran visuel végétal de hauteur adapté, entourant complètement l'aire de stockage, constitué d'essences locales adaptées avec 1 sujet par mètre linéaire).

PROMO-TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse : 812 170 116

2. MERLONS

Les terres issues du décapage lors de la phase de terrassement du lot, pourront être réutilisées sur site pour la confection de modelés paysagés végétalisés. Des merlons pourront être montés le long des limites séparatives, mais ne devront pas interférer aux règles de visibilité entre lots en vigueur.

Ces merlons seront composés de végétation dense.

Un plan des déblais/remblais et un plan des niveaux finis devront être annexés au dossier de demande de permis de construire.

3. CLOTURES

Afin de présenter une uniformité, les clôtures seront constituées de panneaux rigides verts. La hauteur totale des clôtures, portails et portillons, est limitée à 2.00m (incluant le muret support). Celles-ci devront être implantées et installées dès la fin de phase de terrassement. Ainsi, les travaux d'aménagement des lots ne devront pas être réalisés avec des clôtures provisoires, mais définitives.

L'attache au sol devra comporter un muret de 0.40m de hauteur visible au-delà du niveau fini du sol. Ce muret devra être enduit d'une teinte précisée au permis de construire et en adéquation avec les constructions voisines, et notamment le siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNE. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambage, sans dés de fondation apparents. Le muret devra être implanté à l'intérieur du lot, sa façade extérieure se présentant en limite séparative de la voie de desserte.

4. ASPECTS EXTERIEURS DES RESEAUX

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Les coffrets d'alimentation électrique, télécom, eau potable, seront disponibles en limite de lot, côté voie publique, dans un muret technique préfabriqué. Les regards d'attente de branchement eaux pluviales et usées seront également en attente, environ 1,00m à l'intérieur de chaque lot.

5. ENSEIGNES ET SIGNALETIQUE

Les enseignes sur toiture sont interdites. Leur hauteur est de 1.30m maximum et la pose en façade sera privilégiée.

La déclaration de travaux est obligatoire avant la pose des enseignes, si celles-ci ne sont pas caractérisées dans le permis de construire.

Il sera à la charge de l'acquéreur du lot, de créer un massif maçonné d'entrée de lot, intégrant le logo de l'entreprise, et le support boîte aux lettres.

PROMO-TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse : 812 170 116

6. AIRES DE PRESENTATION DES DECHETS

Chaque parcelle devra disposer de son aire de présentation bétonnée. Elle devra satisfaire aux prescriptions du concessionnaire. Les déchets devront être triés et présentés la veille au soir de la collecte, dans des conteneurs dédiés à cet usage. Ces derniers devront être rentrés au maximum en fin de matinée le lendemain de la collecte.

Vu pour être annexé à
05 FEV. 2016
l'arrêté en date du :
05 FEV. 2016

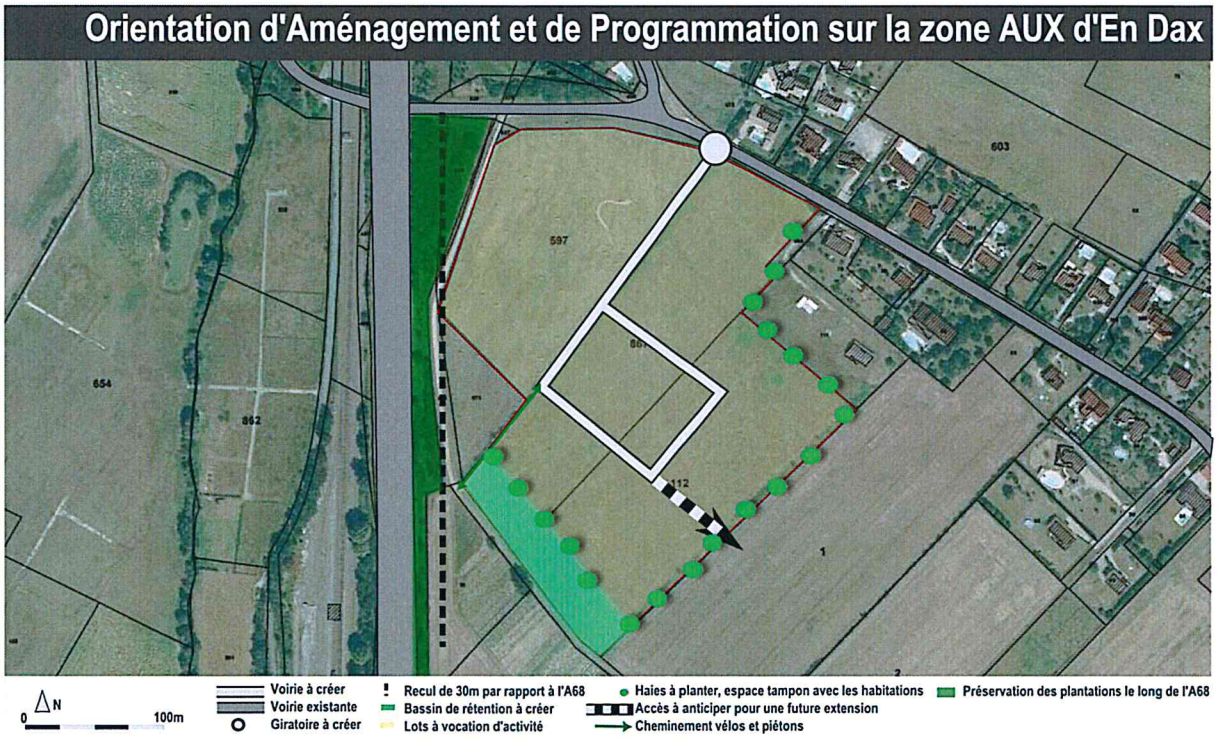
- ***ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

- ***ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU et du SCOT sont applicables (zone AUX).

Il appartient aux acquéreurs des lots concernés de planter, conformément au PLU et au SCOT, des arbustes et des arbres en bordure de leur lot comme évoqué sur l'image ci-dessous issu du SCOT…



Les lots concernés sont :
- 28, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14b, 15 (limite Sud-Est du 15) : alignement de haies arbustives composées d'essences telles que l'érable champêtre, le cornouiller sanguin, le prunelier, le sureau noir, l'aubépine, l'alisier, le cornier, le lilas, le laurier noble, le charme…
- 15 (limite Nord-Est), 16, 17, 18, 19, 20 : alignement d'arbres à hautes tiges : frênes, érables, chênes ou ormes.

PROMO TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse : 812 170 116

Ces plantations seront à intégrer au permis de construire déposé par l'acquéreur.

- ***ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL***

Limité à 50% maximum.

- ***ARTICLE 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX), ainsi que les règles de construction.

- ***ARTICLE 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE***

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone AUX).

PROMO-TEAM
271 Avenue de Grande Bretagne
31300 TOULOUSE
Tél. : 05 34 57 00 00
Fax : 05 34 57 00 11
RCS Toulouse : 812 170 116