



# **PA N° 10-Règlement du lotissement**

---

## **Article 1 : CHAMPS D'APPLICATION**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général institué sur le lotissement « Les Jardins des Arcades III».

Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement en complément des règles du Plan Local D'Urbanisme (PLU) de la commune de LISLE SUR TARN, zone AU1c et du Cahier des charges de la ZAC et ses annexes.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il est opposable au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de références précises, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation et de location.

## **Article 2 : CARACTERE DE L'OPERATION ET DESIGNATION**

Le lotissement comprend 35 lots à bâtir.

Ces lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

## **Article 3 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé et ce uniquement dans les constructions à usage d'habitation.

## **Article 4 : Règle d'urbanisme applicable dans le lotissement**

Les règles applicables sont celles de la zone AU1c du PLU de LISLE SUR TARN, du Cahier des charges de la ZAC et de ses annexes complétées des règles suivantes plus restrictives :

### **Implantations des constructions**

#### *Pour toutes les constructions*

Le PLU impose un retrait minimal de 3m de la voie

#### *Pour les constructions donnant sur la voie principale*

Pour tous les lots sauf 10-11 et 15 :

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC impose un recul des constructions à 6 m maximum de la voie structurante.



Pour les lots 10 et 11 découpés en drapeau, une dérogation au Cahier des Charges de Cession des Terrains permettra une implantation différente.

*Pour les constructions donnant sur les voies secondaires et tertiaires*

Pour tous les lots sauf le lot 15 : les constructions doivent être implantées avec un recul à 7 m maximum de la voie.

Pour le lot 15 : découpé en drapeau, une dérogation au Cahier des Charges de Cession des Terrains permettra une implantation différente.

**Accès et voirie**

Les accès aux lots 10 – 11 – 15 – 16 – 17 -18 – 19 – 20 ne sont pas déplaçables.

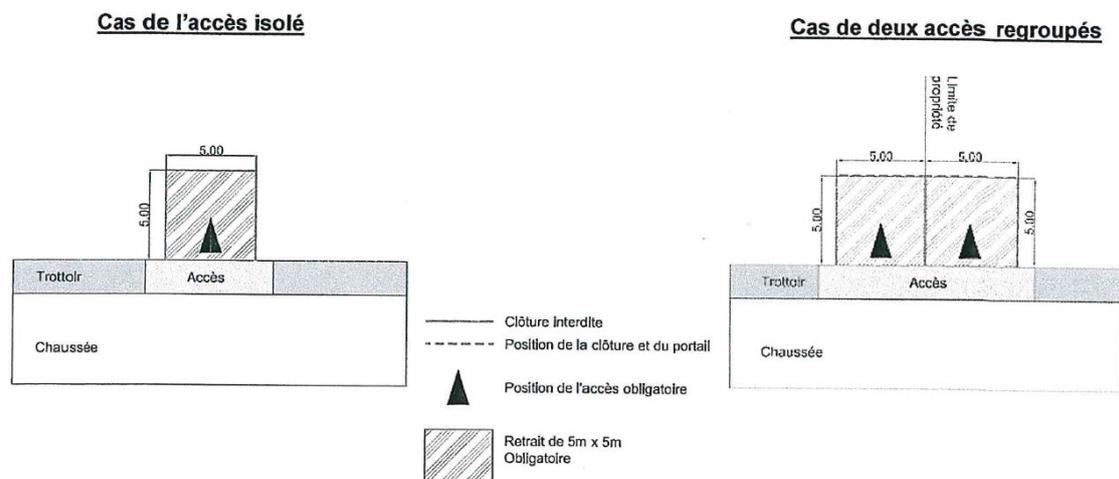
Les accès aux lots 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 12 – 13 – 14 – 26 – 27 – 28 -29 – 30 – 31 -32 – 33- 34 - 35 sont déplaçables avec l'autorisation expresse du lotisseur **uniquement** si la demande est faite avant le début des travaux d'aménagement du lotissement. Le lotisseur se réserve la possibilité de refuser la demande ou de facturer un surcoût si des modifications techniques sont nécessaires.

L'accès au lot 21 peut se faire soit à l'emplacement prévu au plan de composition, soit sur la limite donnant sur la voie secondaire.

L'accès au lot 25 peut être déplacé le long du côté donnant sur la voie secondaire (celle qui n'a pas d'impluvium).

Les accès aux lots 22 – 23 – 24 sont déplaçables avec l'autorisation expresse du lotisseur à tout moment.

Pour chaque lot, les portails devront être positionnés avec un retrait de 5m x 5 m comme indiqué ci-dessous.



Les lots N° 10 – 11 et 15 avec chemin d'accès auront un espace de stationnement de 4ml de large x 5ml de profondeur.



### 3) Aspects extérieurs et clôtures

#### - **Façades :**

Les couleurs des matériaux et des enduits des façades seront issues de la palette de couleurs consultable en Mairie de Lisle sur Tarn.

#### - **Toitures :**

Les tuiles de couleur noires ne sont pas autorisées.

#### - **Clôtures et portails :**

- *Les clôtures le long des voies publiques ou privés*

Elles seront réalisées conformément à l'annexe 7 du Cahier des charges de la ZAC soit :

### 7.1 Annexe : clôture sur rue des lots individuels

L'objectif est de donner une ambiance verte au quartier. Les propriétaires des lots devront réaliser la clôture sur rue suivant l'un des modèles ci-dessous.

#### Solution 1 : clôture végétale

Haie sur un rang constituée d'arbustes aux essences diversifiées (voir palette végétale)



#### Solution 2 : clôture végétale + grillage

Haie sur un rang constituée d'arbustes aux essences diversifiées (voir palette végétale), avec **grillage de couleur verte sur poteaux de couleur verte**, fondés sur plots en béton arasés  
Les piliers maçonnés intermédiaires sont interdits sur le linéaire de la clôture ; seuls sont autorisés ceux qui marquent les entrées au droit des portails et des portillons (hauteur des piliers :1.50 m).



## Demande de Permis d'Aménager

### Lotissement « LES JARDINS DES ARCADES 3 »- LISLE SUR TARN



#### Solution 3 : muret + haie

Muret d'une hauteur de 0.80 m environ représentant 4 hauteurs de parpaings. Le muret doit être enduit sur la face côté espace public (crépi de la couleur de la construction). Il est obligatoirement couronné d'une couvertine en brique (profil plat ou en toit).

Les piliers maçonnés intermédiaires sont interdits sur le linéaire de la clôture ; seuls sont autorisés ceux qui marquent les entrées au droit des portails et des portillons (hauteur des piliers : 1.50 m).

Haie sur un rang constituée d'arbustes aux essences diversifiées (voir palette végétale)



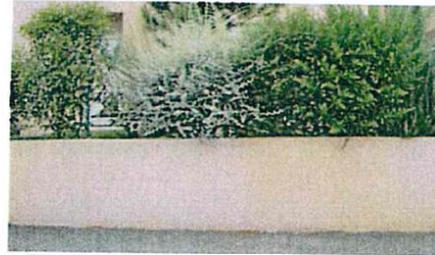
#### Solution 4 : muret + grillage + haie

Muret d'une hauteur de 0.80 m environ représentant 4 hauteurs de parpaings. Le muret doit être enduit sur la face supérieure et sur la face espace public (crépi de la couleur de la construction).

Il est surmonté d'un grillage de couleur verte : hauteur 0.70 m.

Les piliers maçonnés intermédiaires sont interdits sur le linéaire de la clôture ; seuls sont autorisés ceux qui marquent les entrées au droit des portails et des portillons (hauteur des piliers : 1.50 m).

Haie sur un rang constituée d'arbustes aux essences diversifiées (voir palette végétale)



Dans tous les cas : dans l'attente du développement de la haie, il est autorisé la pose de brandes côté intérieur de la clôture afin de masquer la vue vers l'intérieur du jardin

*La brande (clôture naturelle réalisée à partir de bruyères) isole des regards indiscrets et des courants d'air inopportuns. Ecologique et esthétique, elle permet le développement des plantes grimpantes comme le chèvrefeuille, la clématite ou le jasmin, transformant avec le temps la clôture en mur végétal et coloré.*



#### 4) Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de réaliser à leurs frais exclusifs sur leur parcelle, un système d'infiltration conforme aux règles de l'art, destiné à la rétention et l'absorption totales des eaux pluviales de la construction et de l'ensemble de la parcelle. Les implantations de ces ouvrages sont données sur le plan PA 8B Assainissement dans les zones hachurées en bleu.

Extrait de l'autorisation loi sur l'eau applicable :

**Les eaux pluviales seront régulées à la parcelle** avec écrêtements des débits par des ouvrages de rétention implantés sur ces parcelles (pour évènement de période de retour de 30 ans) ; les débits régulés seront rejetés dans le réseau EP public. **Il ne sera autorisé aucun rejet direct dans le réseau d'eau pluvial.**

Volume de rétention minimal :

- 520 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée

- 60 m<sup>3</sup>/ha de surface d'espaces verts

Débit de fuite : 7l/s/ha.

Les eaux propres de ruissellement des toitures, des espaces verts et des surfaces imperméabilisées exemptes de pollution seront **en priorité stockées** (fût à la base d'une gouttière, cuve enterrée...) en vue de l'arrosage des jardins.



**5) Accès aux compteurs**

Les acquéreurs devront permettre l'accès aux coffrets et compteurs de réseau (Eau potable, Electricité) en tout temps et à toute heure, il faut que ces coffrets et compteurs soit accessibles du domaine public par les concessionnaires de réseaux.