

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE FRONTON

LOTISSEMENT "L'ORIGAN"

(40 LOTS et 3 MACROLOTS)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS DIVERSES



Article 1 - Champs d'application

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre une ou plusieurs parcelles du lotissement. Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées in extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation ou de location.

Les mutations successives, les partages successoraux ou les dispositions de l'article 815 du Code Civil ne peuvent faire obstacle à l'application des dispositions prévues dans les documents autorisant le lotissement.

Article 2 - Destination des lots

La destination des lots devra être conforme aux prescriptions de la zone UB du PLU de la commune.

Les lots sont destinés à recevoir une habitation comportant un seul logement. Dans ces constructions, seront admis les locaux destinés à l'exercice des professions libérales, à condition que pour toute construction bénéficiant de cette disposition, la surface des planchers réservés aux activités relevant des dites professions, reste inférieure à la surface réservée à l'habitation.

TITRE II - REGLES DE CONSTRUCTION

Article 3

Le lotissement "L'ORIGAN" s'inscrit au P.L.U. de la Commune de FRONTON et notamment celui de la zone UB. Les règles d'urbanisme prévues par le règlement du P.L.U s'appliquent intégralement au lotissement.

Article 4

Les acquéreurs des lots du présent lotissement s'engagent à raccorder les eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales aux branchements prévus à cet effet au titre de la réalisation du lotissement.

4-1- Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée sur les parcelles doivent obligatoirement être raccordé au regard en attente sur le lot qui est relié au réseau public d'assainissement.

Ce raccordement est à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Aucun raccordement direct au réseau public n'est autorisé pour les installations sanitaires situées au-dessous du niveau du tampon de regard de branchement. Les eaux recueillies au-dessous du niveau de tampon du regard de branchement devront être relevées.

4-2- Eaux Pluviales

4-2-1 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

4-2-1-1 Pour les lots 1 à 40 :

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une rétention pour les eaux de pluie à l'aide d'une bache de stockage ou d'un réservoir enterré dans lequel seront rejetées toutes les eaux pluviales canalisées sur son terrain (toiture, surfaces imperméabilisées éventuelles...). Ce volume de rétention sera calculé suivant un débit de fuite imposé de 0,5 l/s pour chaque parcelle et suivant les surfaces imperméabilisées ; pour cela un tableau simplifié (annexe n°1) permet de définir ce volume de rétention.

Le trop-plein des ouvrages de rétention dans les parcelles se fera vers les regards de branchement en attente devant chaque lot. La côte de rejet de ces trop-pleins ne sera jamais en dessous de la côte de **154,80 NGF minimum**. Aucun raccordement direct au réseau public n'est autorisé pour les installations situées au-dessous du niveau de **154,80 NGF**. Les eaux recueillies au-dessous de ce niveau devront être relevées. Un schéma de principe de rétention à mettre en place sur les parcelles est joint en annexe n°2.

Conformément à l'article UB 4 du PLU une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres à raison d'au minimum 2m³/100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative (voir annexe n°2). En aucun cas le volume de rétention des eaux de pluie ne devra être confondu avec le volume de stockage réservé pour l'arrosage des espaces verts.

4-2-1-2 Pour les macrolots A, B et C:

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une rétention pour les eaux de pluie à l'aide d'une bache de stockage ou d'un réservoir enterré dans lequel seront rejetées toutes les eaux pluviales canalisées sur son terrain (toiture, surfaces imperméabilisées éventuelles...). Ce volume de rétention sera calculé par un bureau d'étude spécialisé suivant un débit de fuite imposé :

- pour le macrolot A : 4,6 l/s
- pour le macrolot B : 2,4 l/s
- pour le macrolot C : 5 l/s

Le trop-plein des ouvrages de rétention dans les parcelles se fera vers les regards de branchement en attente devant chaque lot. La côte de rejet de ces trop-pleins ne sera jamais en dessous de la côte de **154,80 NGF minimum**. Aucun raccordement direct au réseau public n'est autorisé pour les installations situées au-dessous du niveau de **154,80 NGF**. Les eaux recueillies au-dessous de ce niveau devront être relevées.

Article 5:

5-1 L'implantation altimétrique des rez de chaussée des constructions du lotissement et des aménagements annexes (voirie, trottoirs...) sera interdite au dessous de la côte de **154,80 NGF**.

5-2 Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des sous sols au niveau des constructions à condition que ceux-ci fassent les études nécessaires (étude de sol, étude béton...) afin qu'ils ne soient pas altérés par la nappe phréatique. Dans le cas de réalisation de sous-sol, l'acquéreur sera seul responsable des intrusions d'eau éventuelles dans les garages et annexes pendant les fortes pluies.

Article 6:

Les portes des coffrets EDF et GDF, des différents lots, devront être accessible et ouvrable depuis le domaine public.



Article 7:

La position des accès aux parcelles sera définie par les acquéreurs des lots et sera soumis à l'avis de l'aménageur lors du dépôt de permis de construire. Ces accès ne pourront pas dépasser 5m de large.

La position des places de stationnement sur le domaine public pourra être modifiée à contrario des plantations hautes tiges et des candélabres qui resteront inchangés.

Article 8:

La réalisation des agglomérés à l'arrière des trottoirs seront à la charge du lotisseur. Ceux-ci seront dimensionnés pour recevoir un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m. Conformément au PLU cette hauteur ne pourra être dépassée.

Article 9 - Jouissance des lieux - Servitudes particulières

1) Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est prohibée. Cette prohibition concerne notamment les établissements dangereux,

incommodes ou insalubres.

2) Les annexes ne peuvent être utilisées comme habitations permanentes ni comme résidence de vacances.

3) Les équipements utilitaires établis à l'intérieur des volumes construits, devront être situés hors des marges d'isolement réglementaires et dissimulés aux regards par des plantations appropriées suffisamment denses.

4) Les lots ne devront pas être en friche. Les zones non aedificandi de façade seront obligatoirement aménagées en jardin d'agrément.

5) Les décharges (ordures, déchets, matériaux), sont prohibées dans les lots. Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, pourront être déposés sur les terrains des lots intéressés mais en aucune façon sur les espaces communs. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots (stockage de matériaux, gâchés de béton...).

6) Il devra être aménagé, dans les parcelles, des stationnements de véhicule conformément aux prescriptions du PLU et notamment de la zone UB.

7) Aucun emplacement, quelle que soit sa situation, ne pourra être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage, si ce n'est pour la commercialisation des lots et pour l'affichage du permis de construire.

Article 10 - Servitude de passage

Les lotis ne pourront s'opposer à l'utilisation de la voirie créée pour accéder aux lotissements voisins existants ou à créer, quitte à en assurer l'entretien à frais partagés.

Article 11 - Permis de construire - Certificat de conformité

L'édification de toute construction dans le lotissement sera soumise à l'observation de la réglementation relative au permis de construire. Aucune construction de caractère provisoire ne pourra y être autorisée.

Article 12 - Aspect extérieur

Les toitures, façades et annexes sur rue devront être réalisés par les futurs acquéreurs conformément aux prescriptions du PLU et notamment de la zone UB.

Les clôtures de façade devront être portées sur la demande de permis de construire et devront être réalisées de la façon suivante :

1- haies vives de hauteur maximale de 1,80m à la plantation et maintenues à cette hauteur lors de l'entretien annuel.

ou

2- clôtures par grilles ou grillages de hauteur maximale 1,80 m.

ou

3- clôtures par grilles ou grillages surmontant un mur plein de hauteur maximale de 0,80 m pour une hauteur totale de 1,80 m.

ou

4- clôtures par lisse bois et poteau surmontant un mur plein de hauteur maximale de 0,80 m pour une hauteur totale de 1,80 m.

Dans tous les cas les murs pleins devront être de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Vu pour être annexé
à l'arrêté en date du
15 FEV. 2012
Pour le Maire de FRONTON
le service de l'Urbanisme

