




DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE NAILLOUX

« *Le Verger De Couloume* »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA10 – REGLEMENT LOTISSEMENT

Lotissement à usage d'habitation

Maître d'ouvrage	
<p>CEMA PROMOTIONS Monsieur Cyrille MARAUX 204 rue Gaston Doumergue 31 170 TOURNEFEUILLE Tel : 06 60 41 93 31</p>	
Géomètre Expert – Bureau d'études	
<p>YANTRIS Géomètres-Experts 142 Rue Bonnat 31 400 TOULOUSE Tel : 05 61 52 62 55</p>	
Architecte	
<p>ARCHITECTE ARCHI&CO Rouby Lub Lieu-dit Rouby 31 550 MARLIAC Tel : 06 82 57 72 86</p>	

DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Le présent règlement a pour objet de définir les règles devant s'appliquer au lotissement sis « *Chemin de Bellecoste* » LD Couloumé commune de NAILLOUX, sur les parcelles cadastrée section C n°422, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 et 703.

Ce lotissement est composé de 21 lots à bâtir, tous accessibles exclusivement par la voie interne du lotissement.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur le lot, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété du lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur le lot.

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, à savoir les règles de la zone U2 définies au PLU de Nailloux en vigueur.

Désignation

Le lotissement présenté sur le plan de composition (PA4) comporte exclusivement des espaces privatifs à bâtir à usage principal d'habitation, numérotés de 1 à 21 :

- 2 lots numérotés 1 et 2 de env 220m² situés en cœurs du lotissement.
- 13 Lots numérotés de 3 à 15, de 150m² à 450m² env, qui longent le chemin de Bellecoste,
- 6 lots numérotés de 16 à 21, de 650m² à 750 m² env. qui longent la limite Est du lotissement, le long d'une haie champêtre.

La superficie des lots seront calculées après implantation et bornage. Elles seront mentionnées sur le plan de vente.

Objectif du présent règlement

Le règlement a pour objectif d'assurer le respect des orientations retenues dans le cadre de la conception du lotissement.

Ce règlement vise plus particulièrement à :

- Structurer les formes urbaines et architecturales, pour qu'elles confèrent au projet un caractère harmonieux et paysager tout en favorisant son intégration dans le paysage.
- Proposer des aménagements paysagers de qualité pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Article 1 – Types d'occupation des sols

Les terrains lotis sont exclusivement destinés à la construction de logements à usage d'habitation et activités compatibles avec l'habitation. Un seul logement par lot sera autorisé.

Article 2 – Implantation des constructions

Les implantations des constructions devront se conformer aux prescriptions du PLU en vigueur de NAILLOUX ainsi qu'aux prospects indiqués sur le plan de composition (PA4).

De plus, les lots numérotés de 1 à 15 devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5,50m par rapport à la voie interne du lotissement, permettant ainsi l'implantation de deux places de stationnement.
- A partir de ce retrait le lot est constructible dans une bande d'une profondeur de 11m.
- Une implantation différente est autorisée lorsque le lot fait angle à deux voies, c'est le cas des lots 2, 3 et 15 pour lesquels le retrait imposé sur les voies adjacentes est indiqué sur le PA4.

Par rapport à la voie publique, chemin de Bellecoste, l'implantation autorisée est définie par le PA, et est le résultat de la bande constructible des 11m.

- Par rapport aux limites séparatives les constructions sont autorisées en limite séparative, ou en retrait de la limite avec un minimum de 1,00m, tel que défini par le PA4.
- Par rapport aux chemins piétonniers ou autres espaces verts l'implantation possible des constructions est définie par le PA4, et concerne les lots 8 et 9.

Les débords de toit ne font pas partie de l'implantation de la construction dans une limite autorisée de 50cm.

Les lots numérotés de 16 à 21 :

- Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5,50m par rapport à la voie interne du lotissement
- Les implantations sont libres par rapport aux limites de propriété.

Article 3 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se fera pour chaque lot conformément aux prescriptions du PLU de NAILLOUX. Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel avant construction.

Tout déblai de plus de 50cm est interdit en limite de propriété et chaque lot devra assurer la stabilité et le maintien des terres végétales et/ou de remblai en particulier sur les limites de sa parcelle.

Article 4 – Aspect extérieur des constructions

Le lotissement est situé dans le périmètre protégé de 500m de rayon autour d'un monument historique comme indiqué dans la notice descriptive (PA2). Les permis de construire des lots créés sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'abords de monument historique, délai de réponse de 2 mois).

Une conception des projets visant à une parfaite intégration architecturale et paysagère des futures constructions et de leurs aménagements extérieurs est attendue. Celle-ci suppose notamment une prise de conscience des caractéristiques du bâti traditionnel local et de sa matérialité.

Dans cet objectif, les pétitionnaires sont invités à consulter les documents suivants :

- « Maisons de pays en Haute-Garonne » CAUE 31
- « Guide des matériaux et des teintes de la Haute-Garonne -le midi toulousain- » UDAP 31
- « Toulouse, la ville et ses faubourgs, couleur et architecture » UDAP 31

VOLUMETRIE ET TOITURE

Les constructions devront respecter le règlement et les prescriptions du PLU.

Les volumes seront simples et unitaires sur base rectangulaire. Plusieurs volumes pourront éventuellement être articulés ensemble.

Pour les lots numérotés de 1 à 15, La ligne de faitage des constructions sera parallèle à la voie interne du lotissement, tel que défini par le PA4.

Les pentes de toit seront de l'ordre de 30 à 35%.

Les toitures terrasses sont interdites.

COMPOSITION DES FACADES

Les façades seront composées selon un rythme et des proportions privilégiant nettement la régularité et la verticalité. On évitera notamment la multiplication de percements de tailles et de formes différentes répondant exclusivement aux usages et à l'éclairage des espaces intérieurs.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite demi rondes à fort galbe, Canal ou d'aspect similaire à emboîtement, de teinte rouge brun foncé nuancé (référence « Cathédrale » ou équivalent). Les tuiles noires et en béton sont proscrites.
- Les débords de toit seront à chevrons et voliges apparents sous rampant, sans planches de rive. Les lambris et le PVC sont proscrits.
- Les descentes et gouttières seront en zinc ou en aluminium couleur zinc.
- Les capteurs solaires ou photovoltaïques ne seront tolérés en toiture que sous réserve d'un emplacement sur un versant non exposé à la vue depuis le domaine public, d'une implantation en bande horizontale simple en pied de versant contre l'égout, d'une pose encadrée dans le plan de couverture et d'une teinte noir mat ou rouge terre cuite. Ils pourront être refusés si les conditions de leur parfaite intégration ne sont pas réunies.
- Les élévations seront maçonnées et enduites. On privilégiera en totalité ou pour partie, le recours à la terre cuite sous forme de briques, piliers, encadrements de baies, bandeaux ou corniches, chaînes d'angle, couronnement de murs, etc.
- La finition des enduits sera lissée ou talochée. Les baies pourront être agrémentées d'encadrements de teinte pierre ou brique, ou de modénatures en enduit pour qualifier les façades.
- Les occultations seront des éléments architecturaux d'animation des façades. Elles seront réalisées conformément à la réglementation RE 2020 en vigueur.
- La teinte des menuiseries, fermetures, volets et ferronnerie sera choisie dans une seule gamme de la palette des teintes de la Haute-Garonne, à définir par le maître d'œuvre.
- La teinte des enduits sera choisie dans les gammes enduits à la chaux sable roux 1 et 2, badigeons à la chaux ocre clair et ocre roux, enduits prêts à l'emploi T beige, T terre, T ocre orangé et T ocre rose.
- Les briques de parement seront choisies dans les références brique moulée rose, brique moulée orangée ou brique moulée rouge.

Article 5 – Clôtures

La mise en place des haies et des clôtures seront conformes au plan PA05 annexé et seront à la charge exclusive des futurs acquéreurs.

Pour les lots numérotés de 1 à 15 :

Les places de stationnement seront ouvertes sur la voie interne du lotissement, sans aucun portail ni clôture ne séparant les places de la rue.

En limite sur rue, et avec un retour sur les places de stationnement internes, une haie végétale est imposée, avec ou sans grillage, tel que défini par le plan du règlement du lotissement.

Cette haie sera composée d'essences mixtes végétales, toute monoculture sera à proscrire.

Les essences seront autochtones (Photinia red Robin, Eleagnus Chalef, Phillyrea, Bambou ('Fargesia rufa' non envahissant), Cornouiller, Noisetier, Fusain, Hêtre, arbres à fruit rouges, Sureau, Genêt, etc.) en mettant la priorité sur les essences à pousse rapide et mellifères.

Ces haies devront être entretenues. Leur hauteur sera contenue à 2,00m de haut.

Un muret bâti d'une longueur de 2,00mx1,60m de haut max et implanté à 1,00m de la limite sur rue sera implanté entre les deux places de stationnement des deux parcelles voisines et limitrophes, afin d'intégrer coffrets EDF et boîtes aux lettres, selon le schéma joint dans le PA4.

Ces murs devront être couronnés d'une pièce formant goutte d'eau empêchant les ruissellements et les salissures des murs.

Sur les limites séparatives, au-delà de la bande constructible, les murs bâtis sont limités à leur fonction de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 1,00m/TN.

Sur les limites séparatives les clôtures constituées de palissades en bois ou en matériaux légers sont autorisées sur une hauteur de 1,80m max/TN.

Concernant les lots numérotés de 16 à 21, plantation par les futurs acquéreurs d'une haie bocagère en limite Est tout le long de la limite en partie basse de leur parcelle.

Celle-ci sera formée de plantations denses et diversifiées d'essences locales afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone de prairie.

Plantations d'arbres :

Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes choisies par les variétés suivantes :

- Chêne commun ou chêne vert ;
- Erable plane, argenté ou Négundo ;
- Frêne ;
- Prunus (Cerisier à fleurs) ;
- Arbre de judée ;
- Liquidambar ;
- Albizia ;
- Robinier ;
- Tilleul ;
- Olivier

Sur les limites avec la zone N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées afin de composer un écran végétal autour des constructions et des installations.

Article 6 – Stationnement

En matière de stationnement les installations devront se conformer aux prescriptions du PLU de NAILLOUX.

De plus, pour les lots numérotés de 1 à 15 :

Deux places de stationnement sont imposées pour chaque lot, respectant précisément l'emplacement défini par le PA4. Leur dimension est de 2,50mx5,00m.

Le revêtement au sol de ces emplacements se fera au moyen d'un matériau durable et carrossable.

Article 7 – Gestion des Eaux Pluviales

Lots 1 à 15 :

Les lots 1 à 15 disposeront d'un tabouret de branchement leur permettant d'être raccordés directement au dispositif de rétention des eaux pluviales mis en place sous les espaces communs du lotissement.

Lots 16 à 21 :

Au regard de la topographie du terrain, les lots 16 à 21 ne pourront pas être raccordés au dispositif de rétention des eaux pluviales mis en place sous les espaces communs du lotissement. En conséquence, les acquéreurs des lots 16 à 21 devront réaliser tous les aménagements nécessaires visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales sur leur lot et à éviter les ruissellements excessifs.

Les dispositifs mis en place sur chacun de ces lots seront adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction à venir sur le lot, de l'étude de sol, des prescriptions du service compétent et du règlement d'assainissement de la commune. En cas de choix pour une solution d'infiltration même partielle, les ouvrages d'infiltration ne pourront être mise en œuvre uniquement si une étude hydrologique prouve que l'infiltration est possible et suffisante.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés de telle sorte qu'ils stockent au moins 40 litres d'eaux pluviales par mètre carré (40 l/m²) de surface imperméabilisée (toitures, voirie, stationnement, cheminement, terrasses en dur), soit 4 m³ pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

Le système de rétention sur le lot sera équipé d'un ouvrage de régulation dont le débit total vers le réseau collectif ne dépassera pas la valeur de 1 litres/seconde.

Un dispositif de branchement sera mis à disposition en fonds de lot. Ce dispositif consistera en un tabouret de branchement ne reprenant que le seul débit de régulation autorisé du dispositif de rétention mis

en place sur le lot.

L'ensemble du dispositif de rétention et de régulation sera décrit dans le cadre du dépôt de chaque permis de construire pour les lots concernés.

Dispositions relatives à la protection des eaux :

Afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol, les colotis s'interdiront l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires.

Article 8 – Gestion des Eaux Usées

Lots 1 à 15 :

Les lots 1 à 15 disposeront d'un tabouret de branchement leur permettant d'être raccordés directement au réseau principal de collecte des eaux usées mis en place sous les espaces communs du lotissement.

Lots 16 à 21 :

Au regard de la topographie du terrain, les lots 16 à 21 ne pourront pas être raccordés au réseau principal de collecte des eaux usées mis en place sous les espaces communs du lotissement et fonctionnant de manière gravitaire.

En conséquence, un réseau spécifique équipé d'une station de refoulement envoyant les eaux usées collectées vers le réseau gravitaire du lotissement sera mis en place par le lotisseur.

Les lots 16 à 21 disposeront d'un tabouret de branchement leur permettant d'être raccordés directement sur ce réseau.

Article 9 – Surface de Plancher et Emprise au sol

D'après le Plan Local d'Urbanisme de la commune, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

La surface de plancher totale de l'opération sera de XXX m² et elle sera distribuée dans le plan de vente.

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER max (en m²)
1	235m ²	97m ²	194m ²
2	218m ²	98m ²	196m ²
3	229m ²	100m ²	200m ²
4	216m ²	99m ²	198m ²
5	196m ²	99m ²	198m ²
6	186m ²	99m ²	198m ²
7	183m ²	99m ²	198m ²
8	248m ²	102m ²	204m ²
9	152m ²	72m ²	144m ²
10	194m ²	99m ²	198m ²
11	215m ²	99m ²	198m ²
12	237m ²	98m ²	196m ²
13	269m ²	99m ²	198m ²
14	294m ²	99m ²	196m ²
15	460m ²	100m ²	200m ²
16	735m ²	200m ²	400m ²
17	727m ²	200m ²	400m ²
18	725m ²	200m ²	400m ²
19	648m ²	200m ²	400m ²
20	648m ²	200m ²	400m ²
21	662m ²	200m ²	400m ²
TOTAL	7677m²	2659m²	5318m²

**Les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après alignement, bornage et implantation. Toutefois, les emprises au sol maximales et les surfaces de plancher maximales sont définitives.*