




DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE NAILLOUX

**DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER**

**PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT  
« BELLECOSTE »**

**Lotissement à usage d'habitation**

<b>Maître d'ouvrage</b>	
<p><b>CEMA PROMOTIONS</b> Monsieur Cyrille MARAUX 204 Rue Gaston Doumergue 31 170 TOURNEFEUILLE Tel : 06 60 41 93 31</p>	
<b>Géomètre Expert – Bureau d'études</b>	
<p><b>YANTRIS Géomètres-Experts</b> 142 Rue Bonnat 31 400 TOULOUSE Tel : 05 61 52 62 55</p>	
<b>Architecte</b>	
<p><b>Cyrille DAL-COL</b> 72 Route de Tournefeuille 31 270 CUGNAUX Tel : 05 61 92 60 89</p>	

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Préambule**

Le présent règlement a pour objet de définir les règles devant s'appliquer au lotissement « BELLECOSTE » sis « *Chemin des Bellecoste* » commune de NAILLOUX, sur les parcelles cadastrées section C n°357 – 359 – 360 – 361 – 362 - 367. Ce lotissement est composé de 10 lots à bâtir.

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 du P.L.U. de NAILLOUX**.

### **Désignation**

Le lotissement présenté sur le plan de composition (« PA04-Composition ») comporte exclusivement des espaces privatifs : 10 lots à bâtir à usage principal d'habitation, numérotés de 1 à 10.

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

Cependant, nous pouvons noter la présence d'un équipement commun sur le plan d'assainissement (« PA08C-EUEP »), un réseau EU desservant l'ensemble des lots sera créé pour permettre à chaque lot de rejeter leurs eaux usées dans un collecteur.

### **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 ouvert tout en favorisant leur intégration dans le paysage.
- proposer des aménagements paysagers de qualité pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

## **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

### **Article 1 – Types d’occupation des sols**

Les terrains lotis sont exclusivement destinés à la construction de logements à usage d’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).

### **Article 3 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions se fera pour chaque lot conformément aux prescriptions du PLU de NAILLOUX.

### **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 (PA02-NoticeDescriptive). Les permis de construire des lots créés sont soumis à l’avis 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 volumes seront simples et unitaires sur base rectangulaire. Plusieurs volumes pourront éventuellement être articulés ensemble.

## **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 encastrée 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**

Les clôtures devront être édifiées conformément aux prescriptions du PLU de NAILLOUX.

## **Article 6 – Accompagnement paysager des lots**

### **Plantation de haies :**

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies parmi les variétés suivantes :

- Photinia Red Robin ;
- Laurier thym ou laurier du Portugal ;
- Eleagnus Ebbingei
- Eleagnus panaché (chalef panaché)
- Troène commun et troène panaché ;
- Seringat ;
- Oranger du Mexique ;
- Escallonia ;
- Groseiller à fleurs ;
- Weigelia ;
- Boule de neige.
- Cornouiller.

### **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

Toutes les essences d'arbres fruitiers compatibles avec le climat midi – pyrénéen sont autorisées.

Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne.

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 7 – Gestion des Eaux Pluviales**

Les acquéreurs des lots devront réaliser tous les aménagements nécessaires visant à la gestion des eaux pluviales sur leur lot et à éviter les ruissellements excessifs. Ils s'imposeront de favoriser l'infiltration in situ de leurs eaux. Les dispositifs de rétention et d'infiltration mis en place devront être adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction qui sera établi sur chaque lot.

La capacité des dispositifs de rétention devra être de 4 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées (toitures, aires de circulation ou de stationnement imperméables, terrasses, etc.), cette capacité étant ajustée à la hausse comme à la baisse en proportion de la surface imperméabilisée sur le lot et selon la capacité d'infiltration du terrain.

Les acquéreurs auront la possibilité d'installer, à leur charge, un système de rejet dans le réseau existant tel que le fossé aux abords du *Chemin de Bellecoste* avec un débit de fuite régulé (comme proposé pièce « PA08C-EUEP).

Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'étude compétent pourra être fournie dans le cadre du dossier d'instruction du permis de construire afin de justifier des aménagements prévus au regard des exigences de rétention des eaux pluviales sur chaque lot. La réalisation des dispositifs mis en œuvre sur le lot sera impérative pour l'obtention de la conformité de la construction du pétitionnaire.

### **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**

Tous les lots devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif comme indiqué dans le plan d'assainissement (« PA08C-EUEP »).

Les acquéreurs des lots devront réaliser tous les aménagements nécessaires visant à se brancher sur les tabourets prévus dans le plan d'assainissement.

## **Article 9 – Gestion des Eaux Usées**

Aucune aire de présentation n'étant créée, chaque acquéreur amènera ses ordures ménagères aux bacs prévus à cet effet sur l'aire de présentation à l'entrée du *Chemin de Bellecoste*.

## Article 10 – Surface de plancher et emprise au sol

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

Ainsi, la surface de plancher totale de l'opération est fixée à 3200 m<sup>2</sup> et est répartie de la façon suivante :

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m <sup>2</sup> )	SURFACE DE PLANCHER max (en m <sup>2</sup> )
LOT 1	938 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 2	881 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 3	841 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 4	880 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 5	897 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 6	896 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 7	884 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 8	884 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 9	888 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
LOT 10	892 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>