

## REGLEMENT

### Lotissement « Les Balcons de la Thésauque » à NAILLOUX (Haute-Garonne)

#### **Objet du règlement**

Dans le présent document, sont désignés :

→ sous le vocable « Lotisseur » : la SNC Foncier Conseil,

→ sous le vocable « Acquéreur » : tout assujéti au présent règlement (acqureur, propriétaire de lot, etc).

Le présent règlement définit les règles particulières d'urbanisme applicables au lotissement « LES BALCONS DE LA THESAUQUE », en complément des règles définies par les dispositions générales du PLU de la Commune de NAILLOUX et les dispositions spécifiques de la zone AU1.

Outre le fait de se conformer strictement au PLU de la commune de NAILLOUX, chaque acqureur ou propriétaire de lot doit respecter les articles définis dans le présent REGLEMENT.

#### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Les lots sont destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation ne comportant qu'une seule habitation par lot.

Toutefois, une affectation partielle de la construction à usage de profession libérale sera admise dans la limite de 50% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée par lot.

#### **ARTICLE 2 - Accès et voirie**

Les accès des lots doivent obligatoirement respecter les équipements communs de l'opération (éclairage, stationnements, espaces verts...), et dans tous les cas respecter les indications figurant en annexe n°01 du présent règlement sur les possibilités d'accès aux lots.

#### **ARTICLE 3 - Desserte par les réseaux**

La desserte des constructions par les réseaux doit être réalisée conformément aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur, et être adaptée à la nature et à l'importance de l'installation.

##### **3-1 Raccordement réseau AEP & Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux publics de distribution d'eau potable et de collecte d'eaux usées, jusqu'aux regards laissés en attente sur le lot.

##### **3-2 Eaux pluviales**

Pour faciliter l'arrosage des espaces plantés de leurs lots, les acqureurs pourront mettre en œuvre dans leur terrain une citerne de stockage récoltant les eaux de pluie provenant des parties imperméabilisées du lot.

L'évacuation du trop plein de celle-ci devra être raccordée en amont de la cuve de rétention réalisé par le lotisseur.

Si le projet de construction imperméabilise plus de 200m<sup>2</sup> de la surface du lot (construction, terrasses, voies d'accès...), l'acqureur devra, à sa charge, mettre en place des mesures de rétention compensatoires afin de ne pas dépasser le débit de fuite du lot fixé à 0,010 m<sup>3</sup>/s dans la loi sur l'eau.

### 3-3 Electricité & téléphone

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau de distribution électrique et téléphonique, jusqu'aux coffrets laissés en attente sur le lot.

## ARTICLE 4 - Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 4-1 Adaptation au sol et volume

L'insertion de chaque construction dans le site sera étudiée en prenant en compte les accès, le relief, l'orientation, la végétation existante et la configuration des parcelles.

Les sous-sols sont autorisés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire de ses canalisations aux réseaux. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

### 4-2 Toitures

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 et 35 %, avec un débord de toiture à l'égout de 40 cm minimum. Les gouttières apparentes seront en zinc ou en alu.

Les toitures traditionnelles en tuiles seront réalisées en terre cuite de surface courbe, tuiles canal traditionnelles, ou tuiles à emboîtement d'esthétique canal (type grand moule ou double canal). Sur un même lot, une seule teinte de tuile sera choisie dans la gamme du fabricant. Tous les accessoires prévus par le fabricant (faîtages, rives, chatières, tuiles à douille, ....) seront choisis dans la même teinte pour l'ensemble de la toiture.

Les toitures en terrasses sont admises.

### 4-3 Couleurs et matériaux

Les façades maçonnées seront enduites, avec possibilité de traiter certaines surfaces en brique ou parement de terre cuite, pour la mise en valeur de la volumétrie du bâti. Les matériaux bruts destinés à recevoir un traitement de finition ne pourront pas rester apparents.

Les enduits de façades seront teintés dans la masse. La couleur des enduits ou bardages de façade sera choisie dans une teinte conforme à la tradition architecturale du « Lauragais ». La référence de l'enduit ou du bardage devra impérativement figurer dans la demande de permis de construire. Sur un même lot, la même couleur d'enduit sera employée pour l'ensemble des constructions et clôtures, les murs et les poteaux maçonnés devront être crépis de la même couleur que l'habitation principale. Les encadrements de baies pourront être traités dans une teinte plus soutenue.

Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons, conduits et souches, ainsi que les murs de clôture devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les éléments de décor en terre cuite seront admis pour traiter les bandeaux ou corniches, appuis ou encadrements de baies, couronnements de murs de clôture.

### 4-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, lorsqu'elles sont prévues, la demande de permis de construire ou déclaration de clôture faite auprès de la Mairie comportera une représentation graphique, avec indication des matériaux et couleurs, et détails cotés des ouvrages.

Les coffrets de distribution d'énergie, les boîtes aux lettres et les interphones doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôtures. Les parties en maçonnerie seront sobrement traitées et enduites dans la même teinte et la même finition que les façades de la construction. Les couronnements des murs et piliers de clôtures seront réalisés en briques foraines en terre cuite posées à plat.

L'ensemble devra être conçu en harmonie avec les clôtures voisines et dans le respect des règles suivantes :

#### A. Les clôtures sur voirie ou domaine public :

Celles-ci, si elles existent, devront être constituées :

- soit de grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximum de 1,80 mètre à maille rectangulaire doublé par une haie vive d'essences variées.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire d'une hauteur de 1,00 mètre.

Les constructions devront respecter le croquis joint en annexe n°02 du présent règlement.

Les clôtures végétales constituées de haies vives d'essences variées pourront se substituer aux clôtures en maçonnerie. Leur hauteur sera limitée à 2,00 m.

**B. Les clôtures en élévation ayant une fonction de mur de soutènement en façade sur voie :**

Ces clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1.40 mètre éventuellement surmonté d'un grillage de couleur verte de 1,00 mètre de hauteur comme présenté dans la coupe de principe de l'annexe n°03.

**C. Les clôtures sur les autres limites séparatives :**

Lorsqu'elles existent, des clôtures constituées de haies vives seront privilégiées. Des clôtures légères pourront également être édifiées en grillage plastifié de couleur verte, dont la hauteur totale sera limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les clôtures maçonnées ou murs bahuts sont interdites pour ces limites séparatives.

**4-5 Mouvements de terre**

A l'intérieur du lot, les murs de soutènement devront être tenus à une distance (L) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du mur créé.

**ARTICLE 5 - Stationnement**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions seront assurées hors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions individuelles : 2 places par logement, dont 1 couverte au minimum.

**ARTICLE 6 - Espaces libres et plantations**

Un espace vert planté est imposé sur une superficie de 30 % du lot, plantée au minimum de deux arbres de haute tige.

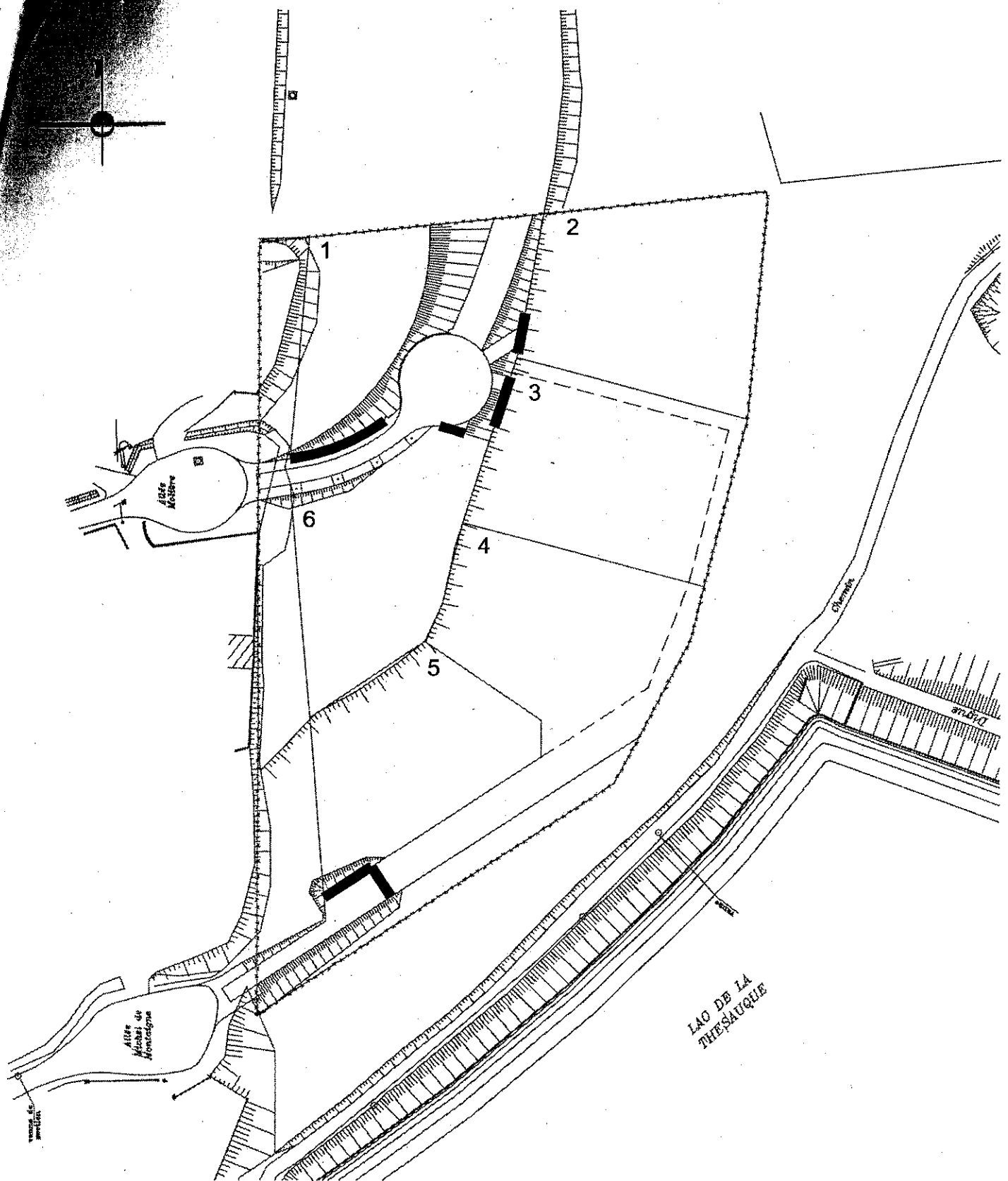
Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions, en privilégiant les essences suivantes :

- Pour les arbres : Frêne, Tilleul, Erable champêtre, Orme champêtre, Chêne pédonculé, Aulne...
- Pour les haies et massifs arbustifs : Buddleia, Céanothe, Deutzia, Prunier sauvage, noisetier, Cornouiller sanguin, Figuier, Viorne aubier, Cognassier, Eglantier, Sureau noir, Laurier tin ou à fleurs...

**ARTICLE 7 - Constructibilité des lots**

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale de plancher autorisée est de 350 m<sup>2</sup> pour chaque lot.

L'acquéreur devra se conformer à la SHON autorisée pour l'établissement de sa demande de permis de construire par le lotisseur.



**Implantations possibles des accès aux lots.**

**LES BALCONS DE LA THESAUQUE**

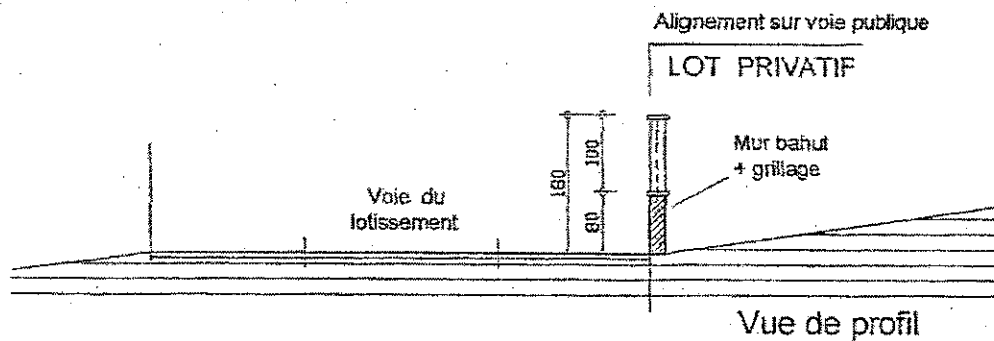
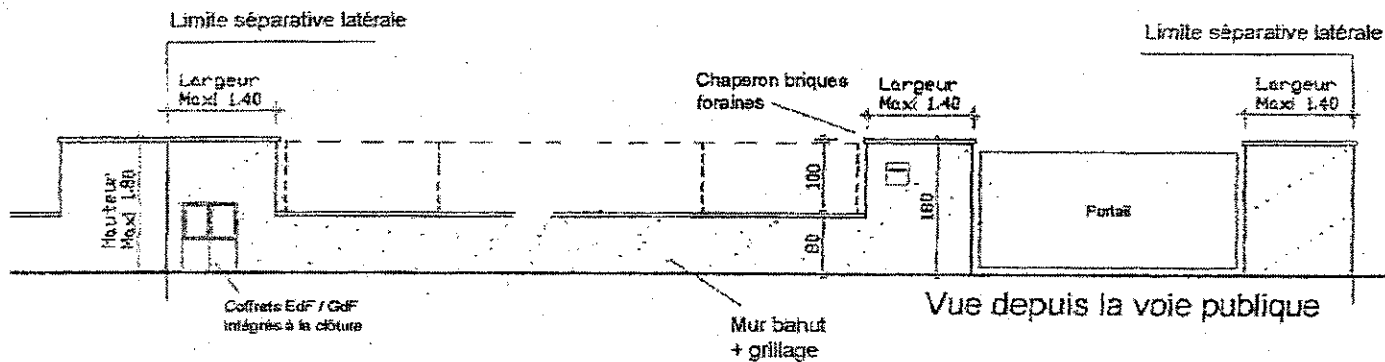
**ANNEXE 01**

**PLAN DE REPERAGE DES POSSIBILITES  
DE POSITIONNEMENT DES ACCES AUX LOTS**

**ECHELLE : 1 / 1000**

# CLOTURE SUR VOIE PUBLIQUE

## Principe de réalisation



LES BALCONS DE LA THESAUQUE

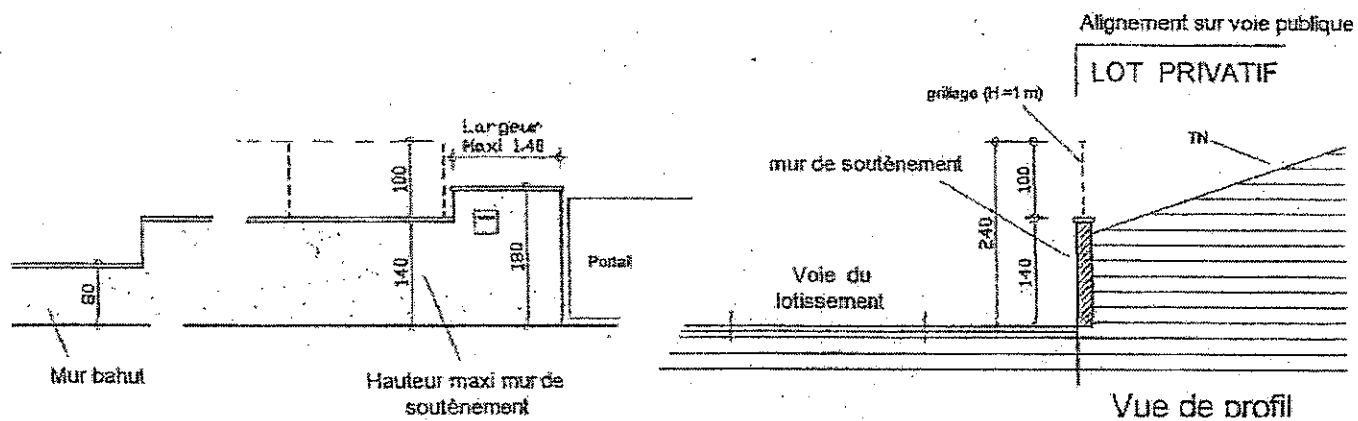
ANNEXE 02

SCHEMA DE PRINCIPE DES CLOTURES  
EN FACADE SUR VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE

Schéma de principe

## CLOTURE SUR VOIE PUBLIQUE

### Murs de soutènement à l'alignement de la voirie



|  |                    |
|--|--------------------|
| LES BALCONS DE LA THESAUQUE                    | ANNEXE 03          |
| CLOTURES TYPE "MUR DE SOUTÈNEMENT<br>SUR VOIE" | Schéma de principe |