

OPÉRATION

COMMUNE DE NAILLOUX (31560)

" Les chemins du moulin »

MAITRISE D'OUVRAGE

ARP FONCIER

57, Boulevard de l'Embouchure
31200 TOULOUSE



MAITRISE D'OEUVRE / INTERVENANTS

BUREAU D'ETUDES VRD

ATELIER INFRA

1, rue Marie Curie,
31520 RAMONVILLE SAINT AGNE
Tel 05 61 73 38 55
email : contact@ainfra.fr



URBANISME ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AGENCE TORRES BORREDON

2, rue de Chambéry,
31500 TOULOUSE
Tel 05 61 12 37 81
email : contact@puva.fr

pour .une .ville .aimable
Agence Torres Borredon

GEOMETRE

ACTI-Géo - Géomètre Expert

49, route de Launaguet,
31200 TOULOUSE
Tel 05 34 42 17 75
email : acti-geo@wanadoo.fr

ACT i-géo

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
2017.07.17	A	Création
2019.03.21	B	Modification Article 1AU9 et 1AU 11

PA	10a
PHASE	
REGLEMENT ECRIT	

OBJET DU REGLEMENT

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à NAILLOUX, dénommé « Lotissement », et composé de **32** lots représentant au maximum **40** logements.
 - Le lot 32 est destiné à recevoir des maisons individuelles groupées et de l'habitat intermédiaire. Ce lot pourra être attribué à du logement social.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. 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 « 1 AU », définies au plan local d'urbanisme de la commune de NAILLOUX ci-annexé. Ceci afin de garantir une cohérence avec les urbanisations limitrophes existantes et à venir avec un souci d'unité à l'intérieur du quartier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de services aux habitants et les activités de télétravail.

ARTICLE 1AU - 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sans objet.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

Les accès aux lots 10 à 17 se feront comme indiqués au document graphique réglementaire du lotissement.

ARTICLE 1AU - 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 5 :

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les lots **5 à 13** et **29 à 32**, où la pente est forte, le sens principal du faîtage des constructions sera parallèle aux courbes de niveaux après travaux.

Les implantations du bâti pourront se faire parallèlement aux courbes de niveaux afin de dégager un rez-de-jardin au sud de la parcelle (voir sens des faitages au document graphique).

Pour les autres lots, la pente est moins marquée et le sens de faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies.

ARTICLE 1AU 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES

Cet article a vocation à s'appliquer à l'unité foncière d'origine (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme)

En ce qui concerne les nouvelles unités foncières, ou parcelles résultant du découpage des ilots, qui sont créés par la division foncière en jouissance ou en propriété, les règles applicables sont celles résultant de la zone d'implantation du document graphique auxquelles on peut apporter les précisions suivantes :

*Lorsqu'une limite d'alignement est définie au document graphique du PA10b, au minimum 60 % de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée le long de cette limite.

ARTICLE 1AU 7 :
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article a vocation à s'appliquer à l'unité foncière d'origine (Art R123-10-1 du code de l'urbanisme).

En ce qui concerne les nouvelles unités foncières, ou parcelles résultant du découpage des lots, qui sont créés par la division foncière en jouissance ou en propriété, les règles applicables sont celles résultant du document graphique PA10b.

ARTICLE 1AU - 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Les constructions présenteront une volumétrie simple proche de celles des constructions traditionnelles (rectangle couvert par toiture à deux pentes), se limitant à deux volumes (un volume principal, un volume secondaire), le volume secondaire ayant un faîtage parallèle ou perpendiculaire au volume principal.

ARTICLE 1AU - 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales (habitation et garage) devront s'implanter dans les zones d'emprises autorisées mentionnées au document graphique PA10b. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et annexes.

ARTICLE 1AU 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Sans objet.

ARTICLE 1AU 11 :
ASPECT EXTERIEUR

1) Implantation :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du terrain et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

2) Couleurs et matériaux :

Les constructions principales, les maçonneries courantes et les murets seront recouverts d'un enduit au mortier de chaux naturelle ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.

Les crépis non talochés sont interdits. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des teintes rencontrées dans le village ancien, conformément à la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais jointe au présent règlement.

Les encadrements de baies intégreront l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- Ils seront marqués sur une largeur de 0.18m par un enduit lissé d'un ton différent.
- Ils seront réalisés en briques de parement d'une épaisseur minimale de 5cm avec retour en tableaux, teinte rouge nuancée. Les linteaux devront simuler un appareil traditionnel.

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.

3) Toitures :

Les volumes doivent être simples. Le sens du faitage de la construction principale est spécifié au document graphique. La couverture sera réalisée en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé de préférence. La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35 %.

4) Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées en fonction des indications du document graphique qui distingue trois types :



a : Muret bas ht. 50 cm, enduit pierre (cf. Palette couleur jointe en annexe) + Chaperon (pierre naturelle ou béton teinté dans la masse teinte pierre)+ Cloture rigide ht. 110 cm, type grillage à trame orthogonale, couleur gris anthracite + doublée d'une haie arbustive



b : Clôture rigide ht. 160 cm, type grillage à trame orthogonale, couleur gris anthracite + doublée d'une haie arbustive. Mur bahut autorisé de 0.80m maximum.



c : Clôture souple ht. 160 cm, type grillage à trame orthogonale + doublée d'une haie arbustive.

5) Locaux techniques et divers

Pour les maisons ayant un accès direct sur la voirie principale, les coffrets et compteurs devront être intégrés dans les murs de clôture à la charge du client.

Pour les groupements d'habitations, les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans un élément maçonné taloché ou à la construction.

ARTICLE 1AU 12 : **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les parcelles devront intégrer au minima 2 emplacements sur la parcelle privative dont 1 pouvant être fermé, et une place de stationnement de midi.

ANNEXES

- PLU en vigueur pour la zone 1AU
- Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Sélection des teintes d'enduits préconisées pour les murets, (détourés en rouge) sur la palette du Service Territoriale de l'Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne :
 - Enduit à la chaux sable roux 2
 - Enduit prêt à l'emploi T – grège 3010-Y20R