



my
archi-
tectes

SOUVIRON
LACOMBE
PESSANT

5, rue de la Charité 31000 Toulouse
T 05 61 99 18 15 F 05 61 99 73 10
agence@myarchitectes.com

**Règlement du lotissement « Le Verger» -
Commune de Castelmaurou**

**Règlement écrit Décembre 2022
N°PA10**

Maitrise d'ouvrage :

Melle LLAU Caroline
15 ter place Bellegarde,
31380 Gagnague
Melle LLAU Charlotte
44 chemin Saint-Jean
31850 Montrabé

Assitant à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

LES PARCS
2 bd d'Arcole
31000 TOULOUSE
Tel : 05.62.73.17.39

Bureau d'études VRD

Détours de Routes
206, route de Launaguet
BAL 1 – 31200 TOULOUSE
Tel: 09.54.11.55.02

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Lotissement « Le Verger » - Commune de Castelmaurou

Préambule

Le règlement de lotissement « Le Verger » définit les règles d'urbanisme complémentaires à celles prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date d'autorisation du lotissement à Castelmaurou (31). Elles s'imposent à toute construction à réaliser à l'intérieur du périmètre du lotissement. En cas de contradiction entre les règles fixées par le présent règlement et celles du PLU, ces dernières s'appliqueront. Le lotissement « Le Verger » se situe **en zone UB du PLU** qui a vocation à accueillir de l'habitation.

Le présent règlement et ses annexes doivent être rappelés dans tous les actes d'attribution de lots, portant sur des parcelles déjà construites ou non, par voie de reproduction intégrale.

Désignation

Le lotissement « Le Verger » est composé de :

- * 6 lots à bâtir à usage principal d'habitations, numérotés de 1 à 6.
- * 1 macrolot
- * de voiries et espaces communs, lot non numéroté.

Le détail des superficies théoriques - avant bornage - est indiqué dans le tableau des surfaces en annexe de la notice.

Objectif du présent règlement

Le règlement a pour objectif d'assurer le respect des orientations retenues dans le cadre de la conception du quartier et d'inscrire le futur lotissement en continuité du tissu bâti existant.

Ce règlement et ses annexes visent plus particulièrement à :

- structurer les formes urbaines et architecturales, pour qu'elles soient adaptées aux contraintes fortes du site, favorisant leur intégration dans le paysage.
- proposer des aménagements paysagers de qualité tant dans les espaces publics que dans les parcelles privées pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 3.1 – ACCES

Les accès véhicules du lot devront obligatoirement être réalisés dans les zones d'accès figurant au plan de composition, sans jamais être positionnés devant les candélabres d'éclairage public, ou les coffrets de distribution d'énergie électrique-gaz- télécom équipant le lot, et jamais devant les places de stationnement visiteurs.

Un seul accès automobile sera admis par unité foncière.

ARTICLE 3.2 – VOIRIES

Les dispositions de l'OAP s'appliquent

ARTICLE 3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAUX USEES

Les eaux usées sont collectées gravitairement par un réseau principal DN 200 qui dessert tous les lots.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées de façon individuelle dans des ouvrages de stockage (citerne ou tout autre dispositif) à la charge des acquéreurs du lot, d'un volume de 2,5 m³. Un débit de fuite de ces ouvrages (0,5 L/s), ainsi qu'un trop plein positionné en partie haute, seront raccordés par les acquéreurs aux boîtes de branchement mises en place.

Ces ouvrages doivent être indiqués lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantations :

Pour les lots 1 à 4, une implantation spécifique des constructions est imposée le long de la voie de desserte de la parcelle. Elle se situe à 5m de l'emprise de la voie interne pour les garages et annexes, puis un retrait de 3m pour le bâti principal.

Pour l'ensemble des lots, l'implantation des piscines doit être dans la zone constructible définie par ce règlement de lotissement, et pas à moins de 1m des limites de propriété.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les lots 1 à 4, l'implantation sur une limite séparative latérale sera obligatoire (se référer au plan PA10 - règlement).

Cette construction implantée en limite séparative sera obligatoirement un RDC.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 11.1– FACADES – COULEURS - MATERIAUX

Les dispositions du PLU s'appliquent.

ARTICLE 11.2 – TOITURES

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Cependant les formes simples seront privilégiées. En cas de toiture en tuiles, les débords en bas de pente seront au minimum de 40 cm (hors zinguerie).

Dans le cas de toitures traditionnelles en tuiles, la teinte sera uniforme à choisir parmi le nuancier ci-dessous. Les teintes flammées (aspect tuiles vieilles) et panachées foncées sont tolérées.



Flammé
Pays d'Oc



Flammé
Cathédrale



Rose

Rouge



Graphite



Panaché Foncé



ARTICLE 11.3 - CLOTURES

Sur la voie de desserte du lotissement :

Les murs, les piliers de portails et les murets techniques maçonnés seront enduits sur toutes leurs faces de couleurs autorisées par le PLU.

Le retour avec le portillon le long de l'aire de stationnement respectera la hauteur d'1.60m. Il sera constitué d'un mur bahut d'environ 60 cm haut surmonté d'un barreaudage de 1 m de hauteur de type Primadesign de chez Normaclo ou équivalent.

La hauteur maximum de l'ensemble de la clôture sera de 1,60m. Les couleurs respecteront le PLU.

Sur les limites séparatives :

La limite des lots sera marquée par une clôture d'une hauteur de 1,60m.

Elle sera constituée d'un grillage avec ou sans soubassement enduit sur toutes leurs faces de couleur suivant celles autorisées par le PLU.

Cette clôture sera doublée d'une haie variée d'essences locales en mélangeant 3 essences minimum.

Cas particulier de la clôture en limite séparative le long de l'aire de stationnement privatif (entre la voie de desserte du lotissement et la construction implantée en limite séparative) : Cette clôture sera constituée d'un mur bahut de 60cm haut enduit sur les deux faces et sera surmontée d'un barreaudage de 1 m de hauteur de type Primadesign de chez Normaclo.

Portails et portillons :

Portails et portillons seront de mêmes matériaux sur une même parcelle et de couleur à choisir suivant celles du PLU.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du PLU s'appliquent.

Sur chaque lot sera réalisé une aire de stationnement privative en béton balayé (de dimensions de 5 x 5m) permettant de recevoir deux véhicules et sera à la charge de l'acquéreur.

Cette aire de stationnement devra être mentionnée au permis de construire.

ARTICLE 13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Les arbres existants figurant sur le plan de composition sont à conserver.

Les plantations seront à réaliser par l'acquéreur. Elles devront comprendre au minimum un arbre de hautes tiges pour 200m² de terrain d'espace libre, arrondis au nombre supérieur. Les arbres conservés seront pris en compte.

Les essences seront choisies suivant l'annexe des prescriptions architecturales et paysagères du présent règlement.



RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Introduction

Le présent document comprend un ensemble de dispositions et de conseils permettant de guider les acquéreurs et leurs constructeurs pour une intégration architecturale de leur projet. Ce document constitue un guide de référence pour la définition de l'expression architecturale dans une recherche de cohérence d'ensemble.

L'enjeu majeur du projet de lotissement «Le Verger » à Castelmaurou réside dans la garantie de réaliser une zone d'habitat qui soit intégrée à son environnement et constitue un espace de vie de qualité pour les futurs habitants. L'image valorisante de ce nouveau quartier et le confort de l'habitat nécessitent de partager et de respecter les conseils ainsi que les dispositions décrites dans ce document.

Principes généraux

L'intérêt principal de ces recommandations architecturales est de promouvoir un ensemble de qualité dans les logements et leurs annexes. L'implantation des bâtis et l'intégration optimum au terrain naturel sont deux principes importants sur lesquels le présent document veut sensibiliser ses utilisateurs.

L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts est interdite.

Principes de réflexion du projet

Les réflexes de l'architecture bioclimatique seront privilégiés au maximum comme :

- l'orientation du bâtiment (apports solaires gratuits en hiver)
- l'éclairage des pièces de vie
- les casquettes de protection solaire (été) au sud
- la notion de protection directe du soleil couchant d'ouest contre les surchauffes d'été
- la protection du bâti vis à vis des vents dominants
- et enfin l'utilisation de masques naturels tels les arbres à feuilles caduques pour le confort d'été.

Insertion du bâti au terrain naturel

La construction cherchera autant que possible à avoir des niveaux de plancher bas calés au plus proche du terrain naturel.



Traitement paysager du jardin

Les demandes du permis de construire devront prévoir dans les pièces PC4 Volet paysager, la nature des plantations prévues, la position des arbres sera justifiée en fonction de la protection solaire et s'inscrira dans la continuité végétale des espaces communs.

Le choix d'espèces végétales locales sera privilégié pour une meilleure intégration dans notre écosystème et une meilleure restauration du milieu naturel en accueillant la faune locale présente.

Les essences retenues devront également comporter un caractère rustique permettant une bonne résistance aux chaleurs estivales et au froid.

Les plantations devront anticiper la dimension adulte des végétaux (distance aux façades et aux autres plantations, densité des plantations...). Il s'agit de mettre en œuvre la devise « Le bon végétal à la bonne place », clé de la réussite d'un aménagement durable, c'est-à-dire économe dans la durée, de qualité environnementale et esthétique, et porteur de bénéfices pour le cadre de vie.

Les arbres et les plantations pourront être choisies parmi les essences suivantes (liste indicative et non exhaustive) :

- pour les haies arbustives,

haies composées d'un mélange de : *Spartium junceum* (genêt d'Espagne) - *Cornus sanguinea* - *Corylus avellana* (noisetier) — *Crataegus morogyna* (aubépine) - *Phillyrea angustifolia* (Alavert) - *Rhamnus frangula* (bourdaine) - *Lonicera xylosteum* (chevrefeuille) - *Mespilus germanica* (neflier) - *Prunus spinosa* (prunellier) - *Acer campestre* (Erable) - *Salvia grahamii* (sauge arbustive) - *Sambucus nigra* (sureau) - *Pyrus pyraster* (poirier sauvage) et *Lingustrum Vulgare* (Troène des bois).

- pour les arbres,

Fraxinus angustiflora (Frêne) - *Sorbus torminalis* (Alisier) - *Celtis australis* (Micocoulier) - *Cercis siliquastrum* (Arbre de Judée) - *Quercus ilex* (chêne vert) - *Quercus suber* (chêne liège) - *Carpinus betulus* (charme commun) - *Prunus domestica italica* (prunier) - *Prunus armeniaca* (Abricotier) - *Prunus dulcis* (Amandier) - *Malus domestica* (pommier) - *Corylus maxima* (noisetier) et *Castanea Sativa* (châtaignier).

Traitement architectural du bâti

Volumes

La construction devra être composée de volumes simples. La construction pourra être composée au plus de trois volumes parallélépipédiques soit en juxtaposition soit en emboîtement. L'intégration au terrain naturel et les volumes d'adaptation qui en découlent doivent permettre d'imaginer des architectures simples sans modénatures mais riches volumétriquement. On pourra varier les couleurs (en respectant celles imposées par le PLU) ou les matériaux en jouant sur ces volumes.



Détails

Un soin particulier sera apporté aux éléments de détail comme des débords de toiture vivement recommandés, les terrasses, les pergolas les protégeant elles ainsi que les places de stationnement, les marquises d'entrée, les casquettes de protection solaire... Tout effet de pastiche de l'architecture traditionnelle est à proscrire.

Ouvertures

Il devra être favorisé les larges ouvertures en baies vitrées orientées au Sud. Elles se composeront de menuiseries aux teintes autorisées par le PLU.

Annexes

Dans la mesure du possible, les bâtiments annexes devront être pensés comme une prolongation architecturale de chaque projet avec l'utilisation de même hauteur de volume, matériaux, couleurs ou éléments de détails permettant d'affilier cette annexe au corps du bâtiment principal.

Rythmes

Le projet architectural pourra être rythmé horizontalement par des éléments tels que des corniches, des brise-soleil et des pergolas. Il pourra aussi se tramer verticalement par la composition des ouvertures ou par l'utilisation rythmée de poteaux du sol aux sablières ou aux corniches.

Couleurs

Les couleurs des différents éléments: façades et éléments d'accompagnement comme les garde-corps, les persiennes, les paravents, les pergolas et d'autres éléments de serrurerie suivront les couleurs prescrites dans le PLU.

Fait à Toulouse,
décembre 2022,

Pour les
Architectes, l'un
d'eux,
Fabien Pessant

