



**JEAN-PIERRE DENIS**  
*Lotisseur et Aménageur*

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE  
COMMUNE DE MONTGEARD  
La Petite Bastide

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Annexe 3 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

# SOMMAIRE

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 – ASSIETTE FONCIERE – CHAMP D'APPLICATION

Article 1.2 – PORTEE DU REGLEMENT

## CHAPITRE 2 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article **1NA7 / UB7**– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1.1 – ASSIETTE FONCIERE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement « La Petite Bastide » situé sur la commune de MONTGEARD.  
L'ensemble des terrains lotis est cadastré comme suit :

- Zone POS 1NAb – Parcelle 674
- Zone POS UBa - Parcelles 670 et 671
- La superficie totale du lotissement est de 15 966 m<sup>2</sup>

La superficie réelle des terrains lotis résultera du bornage que dressera le géomètre-expert désigné par le lotisseur. Les surfaces de lots ne seront définitives qu'après le bornage réalisé par ce géomètre.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires à chacun des lots.

## ARTICLE 1.2 : PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière désignée à l'article 1.1 ci-dessus et telle qu'elle est délimitée sur le plan de morcellement du lotissement.

Il complète les dispositions générales du Plan d'Occupation des Sols (POS) applicable sur le territoire communal.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un ou plusieurs lots, par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'emprise du lotissement.

## ARTICLE 1.3 : MORCELLEMENT

Il est composé de 16 lots dont la destination est précisée à l'Article "Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières".

## PLAN DE MASSE :



## CHAPITRE 2 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1NA7/UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Rappel du POS en vigueur :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est celle prévue dans les articles 1NA7 et UB7 du POS

#### ✚ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

*Les constructions seront implantées en respectant le plan d'implantation PA4-9.*

*Dans la marge de recul en dehors de l'emprise constructible, seuls les débords de toit et les casquettes béton sont autorisés sur une profondeur maximum de 0,5 m*

*Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres, cette distance est calculée par rapport à la fosse.*

#### **Architecture et typologie :**

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle se situe dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Des prescriptions particulières seront édictées à l'occasion d'une demande de permis de construire

*L'écriture architecturale doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage bâti du village et des villages de la région toulousaine.*

*Cet objectif sera atteint par :*

- *l'implantation du bâti sur la parcelle respectueuse de la topographie et de la végétation existante, orientée de façon à avoir un maximum de linéaires de façades ensoleillées, c'est-à-dire orientées Sud, Sud-Est.*
- *le respect des couleurs d'enduits de façades, des teintes de tuiles et de menuiseries,*
- *l'emploi et/ou l'interprétation du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propre à la région toulousaine : emploi de briques, volumes compacts, fenêtres rectangulaires d'orientation verticale, encadrements de fenêtres, toitures en pente, éléments décoratifs, ferronnerie. L'emploi de matériaux issus de fabrication artisanale et locale est à favoriser.*

*L'interprétation du vocabulaire architectural local n'est pas contraire à un langage architectural contemporain, c'est -à-dire favorisant les modes de vie actuels.*

#### **Bioclimatisme et Réglementation Thermique 2012:**

*Une démarche d'architecture bioclimatique sur l'ensemble du bâti est obligatoire. Il s'agit de :*

- *implanter le bâti de façon à avoir les pièces de vie (salon et chambres) orientées au Sud, Sud-Est.*
- *implanter le bâti et prévoir la plantation de végétation de manière à limiter la nuisance dû aux vents dominants, et de favoriser le confort thermique été comme hiver.*
- *implanter le bâti sur la parcelle de manière à éviter qu'il ne crée des masques solaires trop importants sur les espaces extérieurs privatifs,*
- *privilégier des volumes bâtis compacts,*
- *prévoir des protections solaires fixes pour limiter les apports solaires en été, sans empêcher le soleil d'hiver.*

### Traitement des couvertures

Les couvertures seront en tuiles demi-rondes de type canal ou demi-ronde à emboîtement les tuiles romanes sont à proscrire et devront respecter les couleurs décrites dans la palette des Matériaux du Midi Toulousain.

Les pentes de toiture seront de 30 à 35%.

#### Couleurs des tuiles :

Les couleurs seront choisies parmi les teintes de la Palette des Matériaux du Midi Toulousain éditée par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne



Tuiles Cuivre



Tuiles Ocre Rouge



Tuiles Rouge



Tuiles Rouge Vieilli

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales pourront être en zinc ou en aluminium couleur sombre. L'emploi du PVC est proscriit

### Traitement des façades

Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition talochée, grattée ou projection fine.

Les enduits écrasés sont interdits.

Les façades en bardage bois ou en briques ainsi que les façades vitrées sont autorisés. Les imitations de matériaux sont proscrites

Couleurs d'enduits : Les couleurs seront choisies parmi les teintes ci-dessous ou équivalent, les couleurs vives sont interdites. (Références ParexLanko ou équivalent)



G30 - Gris souris



J20 - Jaune pale



J40 - Sable jaune



O10 - Sable



O70 - Ocre clair



T50 - Terre de sable



T70 - Beige



T90 - Terre rosée

Les parties maçonnées peuvent être associées aux galets de rivière et à la brique

foraine.

Les oculi en terre cuite sont des éléments décoratifs typiques des façades toulousaines.

### **Traitement des ouvertures**

Les ouvertures sont des percements, de formes géométriques simples, orthogonales à dominante verticale. Les larges baies vitrées de proportion horizontale sont autorisées.

Les menuiseries extérieures peuvent être en bois, en aluminium ou en PVC.

L'emploi d'éléments en béton coulé sur place ou préfabriqué est une réinterprétation contemporaine aux encadrements traditionnels.

Les fenêtres peuvent être agrémentées de larmiers et d'appuis en terre cuite ou de lambrequins en métal ou en bois.

Les ouvertures pourront recevoir un encadrement en briques

Couleurs des menuiseries : les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles du revêtement extérieur de la façade et dans un nuancier des tonalités de couleur traditionnelle de la région.

Sont autorisées : les teintes blanches et noires, les teintes de bois naturel, du clair au sombre, et toutes les nuances de gris, de taupe et de kaki.

### **Traitement des volets**

Ils seront de préférence en bois à lames verticales et ferrures en acier, rabattables en façade.

Ils peuvent aussi être :

- Des volets roulants avec coffres dissimulés à l'intérieur des bâtiments (PVC ou métal),
- Des volets coulissants, teinte et matériaux en harmonie avec le reste des matériaux
- Teintes autorisées : nuances de marron de clair à sombre, blanc cassé, gris, vert clair et bleu clair

### **Traitement des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; toutefois, si elles existent, les plans et élévations de celles-ci devront être fournis dans le dossier de Demande de Permis de Construire.

- **Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0.40 m de haut couronné d'une brique en terre cuite et surmonté éventuellement soit d'un grillage rigide de couleur sombre soit d'un ensemble en ferronnerie, le tout n'excédant pas 1.60 m de haut. Cette clôture peut être doublée d'une végétation type haie vive ou haie sylvestre ou des rideaux d'arbustes,

- d'une haie végétale d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre
- Pour les lots 1,2 et 3 les clôtures donnant sur la voie nord est seront constituées :
- soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 0.60 m de haut couronné d'une brique en terre cuite et surmonté éventuellement soit d'un grillage rigide de couleur sombre soit d'un ensemble en ferronnerie, le tout n'excédant pas 1.60 m de haut. Cette clôture peut être doublée d'une végétation type haie vive ou haie sylvestre ou des rideaux d'arbustes.
- Soit d'un mur enduit de 1.60m de haut couronné d'une brique en terre cuite. Ce mur peut être doublée d'une végétation type haie vive ou haie sylvestre ou des rideaux d'arbustes.

*L'enduit sera réalisé par l'acquéreur, la teinte sera unique pour l'ensemble des parcelles, teinte au choix de l'architecte coordinateur.*

- **Clôture sur limite séparative**

*Elle ne devra pas excéder 1.60 m de haut et sera constituée soit :*

- de grilles ou de grillage double
- d'une haie végétale d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage

- **Portails et portillons d'accès**

*Ils seront métalliques soit à barreaux droits verticaux, soit tollés entièrement ou partiellement et peints avec la même teinte sombre que les clôtures et seront d'une hauteur maximum de 1,60 m.*

- **Garages et portes de garage**

*Le garage peut être un volume dissocié, il peut aussi être un abri couvert et non clos.*

*S'il est fermé, la porte de garage sera de même nature et teinte que les menuiseries extérieures et volets.*

- **Installations techniques**

*Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, panneaux photovoltaïques, édicule divers ...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.*

*En particulier, les appareils de climatisation et les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être vus depuis l'espace public. Leur installation en toiture nécessitera alors que la volumétrie de la construction soit adaptée pour les intégrer.*

## **✚PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

***Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.***

***Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.***

*Le choix des végétaux doit se faire en cohérence avec le site et privilégier un caractère phytoécologique : besoin en eau réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, aux maladies, réduction des traitements phytosanitaires ou des engrais non biologiques.*

*Il faut se méfier des arbres qui ont un grand développement racinaire ou sinon les planter en prenant soin de prévoir des protections anti-racinaires. Il est judicieux de réfléchir à l'implantation des végétaux et notamment à ceux à feuilles caduques (protection l'été et éclairage direct l'hiver).*

*Les plantations réalisées par les acquéreurs doivent prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les vues des constructions réalisées ou à réaliser sur les parcelles voisines.*

*De façon générale les espaces libres seront aménagés en surfaces perméables afin d'augmenter l'infiltration par parcelle.*

**Les plantations recommandées sont :**

**Pour les arbres :** Ormes (résistants à la graphiose), Erables planes (tous cultivars), Arbre de Judée, Frênes (toutes variétés), Acacias (robiniers toutes variétés sauf la variété commune \*), Marronniers (variétés stériles), Chênes (toutes variétés adaptées).

**Pour les haies et massifs :** On préférera des plantes plutôt persistantes de type Oranger du Mexique, Abelia, Escallonia, Luzerne arborescente, Osmanthe (toutes variétés), Photinia, Laurier tin (et de façon générale tous les viburnum), Ceanothes (toutes variétés), Cornouillers (toutes variétés), Troènes (toutes variétés), laurines ou lauriers ou lauriers palmes ou lauriers cerises (et de façon générale tous les prunus persistants).

