

Localisation:

Département du Gers

Commune de SAMATAN

Section AE Lieudit : " La Grange"

Nom de l'opération:

Permis d'aménager " La Grange"

Phase:

PERMIS D'AMENAGER

Nature du plan:

PA10 - PROJET DE REGLEMENT

Maître d'ouvrage:

ARP FONCIER

57 Bd de l'Embouchure – 31200 TOULOUSE

Tel: 05.61.57.49.40 Mail : f.wasmer@seety-toulouse.fr

Maître d'oeuvre:

- SARL Julien PEREZ

Géomètre Expert // Bureau d'études Infrastructures
4 rue des Papillons 32600 L'ISLE JOURDAIN

Tél: 05.62.07.03.76

MAIRIE DE SAMATAN
Service Urbanisme
Vu pour être annexé à mon
arrêté du :

20 DEC. 2022



Architecte :

Régis BOULOT

Architecture et Urbanisme

59 rue Général Pijon, 81500 LAVAUR

06.89.84.55.02

Régis Boulot
architecture & urbanisme

Régis Boulot
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
2 rue de l'Albatros 81500 Lavaur
06 89 84 55 02 - regisboulot@ma.com
N° Arch. 07555 / Siret 751 870 738

DATE	INDICE	MODIFICATIONS	Dessiné par	Visé par
22 juillet 2022	A	Edition		
19 septembre 2022	B	Demande de pièces manquantes dans le dossier de permis du 17/08/2022		

SARL Julien PEREZ
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
4 rue des papillons
32600 L'ISLE-JOURDAIN
Tél : 05.62.07.03.76 Fax : 05.62.07.12.51
Mél : contact@geo32.fr



SYSTEMES DE RATTACHEMENT

Planimétrie X Y : RGF 93 CC44
Altimétrie Z : NGF TERIA RAF 18
Archivage Dossier N° 034277

PA 10 : Projet de règlement du lotissement

Le présent règlement du lotissement a pour but de définir les règles spécifiques applicables au lotissement La Grange, en complément des dispositions du PLU en vigueur de la Commune de Samatan (4ème révision du PLU de la commune de Samatan - Approbation par DCM du 28/11/2019).

Le projet de règlement tient compte de l'Orientation d'Aménagement n°1 - Secteur de la Grange (1AU) et intègre les prescriptions souhaitées dans ce cadre.

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 - Accès :

Les accès véhicules sont imposés sur certains lots selon le plan de composition du lotissement (PA4).

Pour les lots desservis par une impasse privée en indivision, les accès véhicules s'effectueront obligatoirement depuis cette voie.

2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives :

L'emprise constructible des terrains est définie par le plan de composition du lotissement (PA4) sous la dénomination « zone d'implantation ». Elle s'adresse à toutes les constructions y compris les annexes, les garages et les piscines. Aucune construction ne sera autorisée au delà de cette emprise.

Au sens du lexique national de l'urbanisme, une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'implantation de la construction principale devra se faire obligatoirement dans la zone dénommée « emprise construction principale » définie pour chaque lot par le plan de composition du lotissement (PA4). Elle s'adresse aux constructions à usage d'habitations et leurs annexes accolées disposant d'un accès direct depuis la construction principale.

2.2 - Hauteur des constructions :

Une hauteur différente est demandée pour les constructions donnant sur la rue basse en balcon :

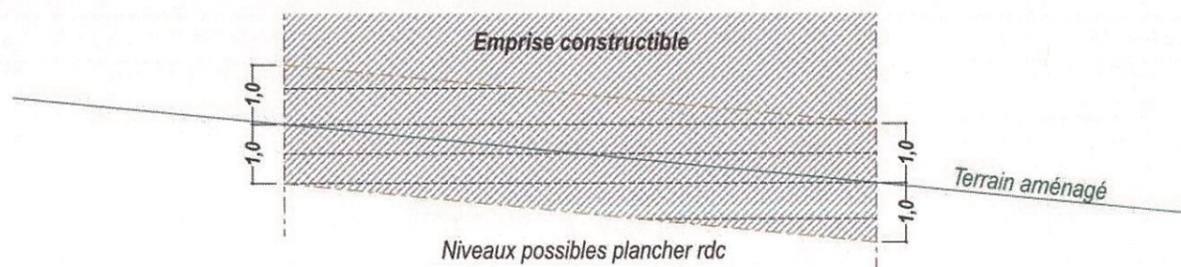
- imposée à deux niveaux minimum sans excéder trois niveaux soit R+1, R+1+c, R+2

2.3 - Implantation des constructions sur la parcelle, adaptation au sol :

Les travaux du lotissement intègrent des pré-terrassements de certaines plateformes individuelles dans le but d'atténuer la pente naturelle et orienter l'implantation altimétrique des projets individuels pour un rendu global satisfaisant, en particulier en mettant des ouvrages de gestion des dénivelés à grande échelle.

Aussi les planchers niveau rez-de-chaussée des constructions devront s'implanter altimétriquement au plus près des plateformes aménagées.

Les mouvements de terrain aux abords des constructions devront être limités à plus ou moins 100 cm du terrain naturel une fois les éventuelles plateformes réalisées.



2.4 - Volumétrie / sens de faitage :

Les constructions édifiées dans le lotissement devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, de simplicité dans le style et la forme.

Les maisons auront des volumes simples organisés perpendiculairement les uns aux autres.

Le faitage principal ou la façade principale de plus grande longueur, sera soit perpendiculaire soit parallèle aux limites de l'emprise constructible définie au plan de composition du lotissement (PA4).

3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Façades :

Les façades destinées à être enduites seront d'un enduit hydraulique (sans mise en peinture). Les bardages bois sont autorisés. Les façades latérales et postérieures ainsi que les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

Aucun élément plastique ne sera visible en façade tels que les baguettes d'angle ou lambris PVC.

Les groupes extérieurs de climatisation ou pompe à chaleur ne pourront pas être positionnées sur la façade sur rue et devront être masqués par un habillage décoratif (caisson bois, métal peint dans la même teinte que les menuiseries, ...).

Les teintes des enduits devront être choisies dans les suivantes (références Weber / ou équivalence autres marques) :

- 012 BRUN
- 215 OCRE ROMPU
- 304 OCRE DORE
- 055 TERRE ROUGE



Projet de règlement du lotissement

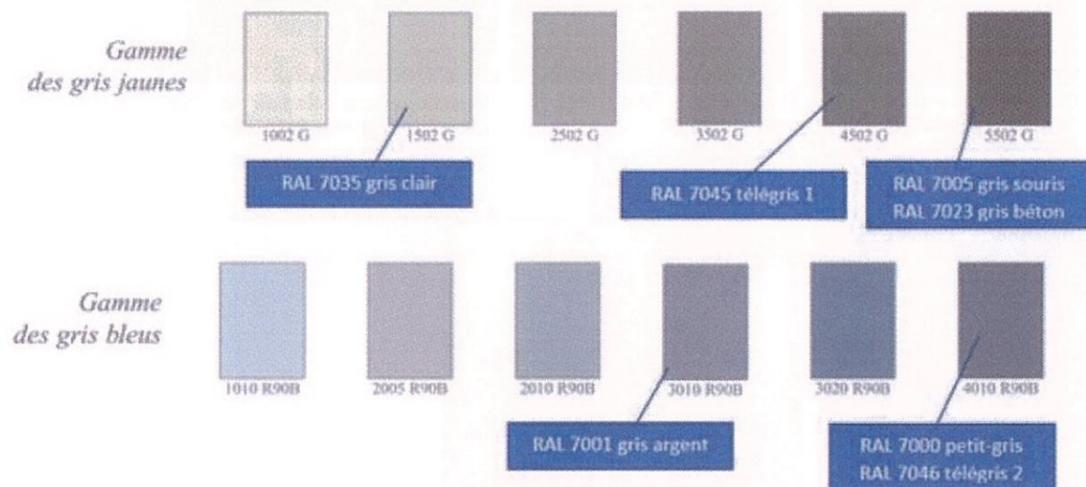
3.2 - Ouvertures / Menuiseries extérieures

Un soin particulier sera porté à la composition des percements (ouvertures dans les murs) des façades. Il est demandé :

- de ne pas multiplier les modèles d'ouvertures sur une même façade,
- de privilégier des formats rectangulaires, de proportion plus haute que large. Les grandes baies vitrées de format carré sont autorisées,
- d'aligner les linteaux (y compris pour la porte de garage),
- de rechercher un rythme et une harmonie (notamment en équilibrant les espacements entre percements).

Les percements recevront une bande d'encadrement d'une largeur de 20 cm environ de teinte identique (finition talochée si celle de la façade est grattée) ou de teinte plus claire que l'enduit de façade.

Les teintes des portes (entrée ou garage), des fenêtres et des volets (roulants ou battants) seront choisies dans la gamme des gris jaunes ou gris bleus selon palette suivantes (références NCS) :



La couleur blanche est proscrite.

La couleur gris anthracite RAL 7016 ne peut être tolérée uniquement en accord avec l'enduit 303 Terre Rouge.

3.3 - Toitures :

Les matériaux de couverture seront exclusivement en tuile canal ou tuiles courbes à emboîtement de type romanes ou méridionales ou d'un type similaire, de teinte rouge-brun (de type Galleane de teinte rouge vieilli, rouge Syrah ou cuivre, Canal S de teinte rouge, DC 12 de teinte pays d'Oc, Cathédrale ou vieille terre ou autre modèle identique).

Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 40 %. Les toitures terrasses sont autorisées selon les conditions portées au PLU.

Les sorties de toits (cheminée) seront de section rectangulaire et de finition crépie.

Les gouttières et descentes seront en zinc naturel.

Les débords de toiture seront réalisés en bois, à chevrons et voliges apparents sous rampant sans planche de rive.

Les éléments brillants ou réfléchissants comme les châssis de toiture, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et les tubes inox sont interdits.

3.4 - Clôtures

Les clôtures donnant sur les impasses en indivision seront traitées comme les clôtures sur rue.

Les clôtures sur rue ou impasse devront répondre aux obligations cumulatives suivantes :

- d'un **muret** de hauteur de 80 cm, à couronnement terre cuite parallèle au terrain (pas d'effet escalier) et enduit de teinte Weber 215

OCRE ROMPU ou similaire (sans mise en peinture ou teinte dans la masse).

- d'un **dispositif de claire voie** surmontant le muret préférentiellement en serrurerie ou grillage souple en acier galvanisé (la totalité de la clôture ne dépassera pas 1,80m de hauteur). Sont interdits les brises vue de type canisse (osier, roseau), PVC ou polyéthylène, toile de haies artificielles, claustra bois opaques, grillages de panneaux rigides.

- d'une haie diversifiée de type Viorne Lantane (*Viburnum lantana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Cornouiller Sanguin (*Cornus sanguinea*), laurier sauce (*Laurus nobilis*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), ...

Les piliers des ouvrants (portail, portillon) seront maçonnés à couronnement terre cuite horizontal, et enduit selon teinte Weber 215 OCRE ROMPU ou similaire ; des murs pleins seront tolérés en habillage des coffrets et boîtes aux lettres sur une longueur maximale de 150 cm et de réalisation identique (maçonnerie avec couronnement et enduit).

Pour les clôtures en limite séparative ou limite d'opération (hors voie), les dispositions du PLU s'appliquent.

4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Espaces libres et plantations :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales locales préconisées dans le document « arbres et paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », en annexe du PLU.

Des masses végétales seront plantées aux abords immédiats des constructions.

L'espace libre entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou espace vert.

Les haies doublant les clôtures devront être de type « mixte », composées d'arbustes adaptés au climat local et composées d'un tiers d'arbustes persistants.

4.2 - Végétation existante :

La végétation existante (arbres et arbustes) devra être maintenue en particulier celle en fond de parcelle des lots situés sur la frange nord est du lotissement (lots 37, 38, 39, 40, 41, 48, 53, 54, 59, 60, 65, 66).

Les arbres devant être conservés sont aussi repérés sur le plan de composition du lotissement (PA4).

Palette végétale

Les arbres



Arbre de judée - *Cercis siliquastrum*



Savonnier - *Koelreuteria paniculata*



Erable champêtre - *Acer campestre*



Frêne à fleur - *Fraxinus ornus*



Pommier à fleur - *Malus evereste / Malus sargentii / Malus spectabilis*



Cerisier à fleur - *Prunus 'accolade' / Prunus sargentii / Prunus subhirtella...*



Poirier à fleur - *Pyrus calleryana chantecleer*



Magnolia caduque - *Magnolia stellata / magnolia soulangeana nigra*

Les arbres fruitiers



Abricotier



Pommier



Prunier



Figuier



Cerisier



Amandier



Poirier

Les arbustes pour haie

Espèces caduques



Eglantier - *Rosa canina*



Spirée - *Spirea Vanhouttei*



Cornouiller - *Cornus alba*



viome obier boule de neige - *Viburnum 'opulus' compactum*



Seringat - *Philadelphus coronarius*



Abelia - *Abelia grandiflora*



Troène - *Ligustrum ovalifolium*



Charmille - *Carpinus betulus (feuilleage marcescent)*

Espèces persistantes



Buis - *Buxus sempervirens*



Laurier sauce - *Laurus nobilis*



Chalef - *Elaeagnus ebbingei*



Chevrefeuille arbustif - *Lonicera nitida*



Oranger du mexique - *Choisya temata*



Pittosporum



Bambou moyen - *Phyllostachys (+ paroi anti-rhizome)*



Laurier tin - *Viburnum tinus*