

PA 10a

Commune de Verfeil *Permis d'aménager, les terrasses occitanes* REGLEMENT

Indice	Date	Description	Dessiné par	Vérifié par
A	2023.05.11	PA initial	EA-PUVA	JT-PUVA
B	2023.09.14	PA initial	ID-PUVA	JT-PUVA



Architecte Urbaniste
Agence TORRES BORREDON
2 rue de Chambéry
31500 Toulouse
05 61 12 37 81
contact@puva.fr



Paysagiste
APUC
1 Chemin du Pigeonnier
de la Cépière
31100 Toulouse
05 61 86 36 33



BET VRD
Atelier Infra
20, avenue de l'Europe
31520 Ramonville-St-Agne
05 61 12 36 52

Maîtrise d'Ouvrage
Seety
20, avenue de l'Europe
31520 Ramonville-St-Agne
07 68 82 14 94

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du : 14 DEC. 2023

A/ OBJET DU RÈGLEMENT

1. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
2. 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 des lots du lotissement.
3. 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 du PLU en vigueur applicable sur la commune, ceci afin de garantir une cohérence avec les urbanisations limitrophes existantes et à venir.

Pour chaque lot, le dossier du permis de construire devra obligatoirement comprendre le VISA sur PC de l'architecte conseil «Pour une ville aimable» - J. Torres

B/ DESTINATION DE LA ZONE

Les lots 1 à 23 sont destinés à des logements individuels libres à la construction. Le lot 16 est pour accueillir 2 lots de logements.
Le lot 24 peut accueillir de 4 à 8 logements. Il aura vocation à accueillir des logements sociaux en accession à la propriété.

C/ ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront obligatoirement comme indiqués au plan de règlement du lotissement (cf. PA10b), directement depuis la voie collective créée.

C/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES COLLECTIVES ET LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales (hors annexes et piscines) devront s'implanter conformément au plan de règlement PA10b (zone d'implantation, alignement ou mitoyenneté obligatoires...)

D/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots 11/12/13/18, les constructions devront être de plain-pied (logements seniors).

E/ ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Règles relatives aux constructions

Le sens d'orientation du faîtage principal est spécifié au document graphique du règlement (cf. PA10b). Dans le cas de toiture à quatre pentes, il y aura au moins une portion du faîtage principal dont la longueur sera au moins égale à la moitié de la façade parallèle à ce faîtage.

2 - Clôtures :

En cas de mitoyenneté, la réalisation de la clôture n'est pas obligatoire au niveau de la construction. La réalisation de clôtures sur l'ensemble des limites de lots est obligatoire.

Le type de clôture est défini pour chaque limite de lot (sur voie et séparative) au règlement graphique (cf. PA10b).

- Type A: haie arbustive haute et grillage simple torsion gris anthracite (sans muret de soutènement) de 1,50m de haut pris dans la végétation.
- Type B: mur de soutènement de 0,60m en maçonnerie revêtu d'un enduit taloché fin (enduit T terre 2020 Y25R de la palette p.4 du présent document) surmonté d'un grillage simple torsion gris anthracite de 0,90m de hauteur avec haie arbustive à l'arrière du grillage.
- Type C: grillage simple torsion gris anthracite (sans muret de soutènement) de 1,50m de hauteur.
- Type D: mur de soutènement de hauteur variable selon les lots, surmonté d'un grillage simple torsion gris anthracite de hauteur variable sauf si la construction mitoyenne crée une limite séparative. La hauteur globale de la clôture (mur+grillage) ne doit pas excéder 1.50 m.

Les murs toute hauteur seront tolérés pour les piliers de portail et les encastresments d'éléments techniques (coffrets réseaux, boîte aux lettres) sur un linéaire maximum de 1m.

3- Terrassement

Les terres déplacées pour les constructions devront obligatoirement être évacuées

F/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation et l'entretien des haies arbustives sur les clôtures de type A est obligatoire. Les essences plantées doivent être choisies dans la palette végétale du présent document.

Le maintien et l'entretien des talus sur une largeur de 3m minimum et des plantations des haies arbustives, préalablement plantées par l'aménageur, en limite séparative est obligatoire (cf. PA10b).

G/ RÉTENTION

1. Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs seront tenus d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle avant de se raccorder au réseau collectif de collecte des eaux pluviales du lotissement.

- L'infiltration sera à privilégier :

Sa mise en œuvre sera adaptée aux contraintes techniques de chacun (puits d'infiltration, tranchée d'infiltration avec ou non stockage complémentaire). Pour ce faire, une étude géotechnique spécifique (perméabilités des graves, niveau de nappe) est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet.

On s'assurera notamment qu'une zone tampon non saturée d'au moins 1,00 m sera préservée entre le fond de l'ouvrage d'infiltration et le toit de la nappe. Une tranchée d'infiltration pourra être une alternative au puisard dans ce cas.

Un trop-plein pourra être raccordé au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé.

- A défaut et en cas d'impossibilité d'infiltration, un principe de rétention/régulation sera mis en place :

Ce système sera également à la discrétion de chaque acquéreur (cuve enterrée, dépression paysagère...). Pour ce faire, une note de calcul est à réaliser par chaque acquéreur pour son projet.

La période de retour à respecter par chaque acquéreur est de 10 ans.

Les débits de fuite à respecter pour chacun des lots sont répertoriés dans le tableau suivant :

N° Lot	Débit de fuite à respecter
1 à 23	2l/ s
24	5 l/s

A titre indicatif, une parcelle présentant une surface imperméable drainée de 150 m² (toiture raccordée à un système de collecte avec rejet régulé au réseau collectif) devra stocker environ 5 m³.

La régulation mise en œuvre dans la parcelle sera raccordée au regard individuel de branchement EP situé à la limite domaine public/privé.

Palette végétale - haies des clôtures entre jardins



Rosmarinus officinalis



Erica mediterranea



Rosmarinus officinalis



Cistus sp.



Hypericum perforatum



Lavandula 'Augustifolia'



Myrtus communis



Cistus loretti



Hippophae rhamnoides 'Hikul'



Origanum vulgare



Thymus vulgaris



Valeriana officinalis

Palette végétale - haies des clôtures sur rue



Cytisus scoparius 'Lena'



Lonicera nitida



Abelia schumannii



Ligustrum japonicum



Myrtus communis



Cistus loretti



Cistus albidus



Choisya ternata



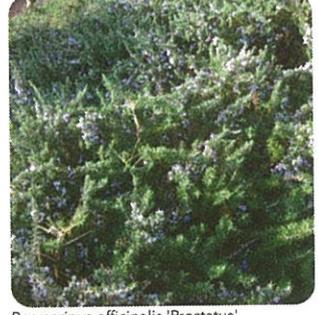
Rosmarinus officinalis



Hypericum perforatum



Erica mediterranea



Rosmarinus officinalis 'Prostratus'



Phillyrea augustifolia



Prunus lusitanica 'Augustifolia'
Cistus albidus



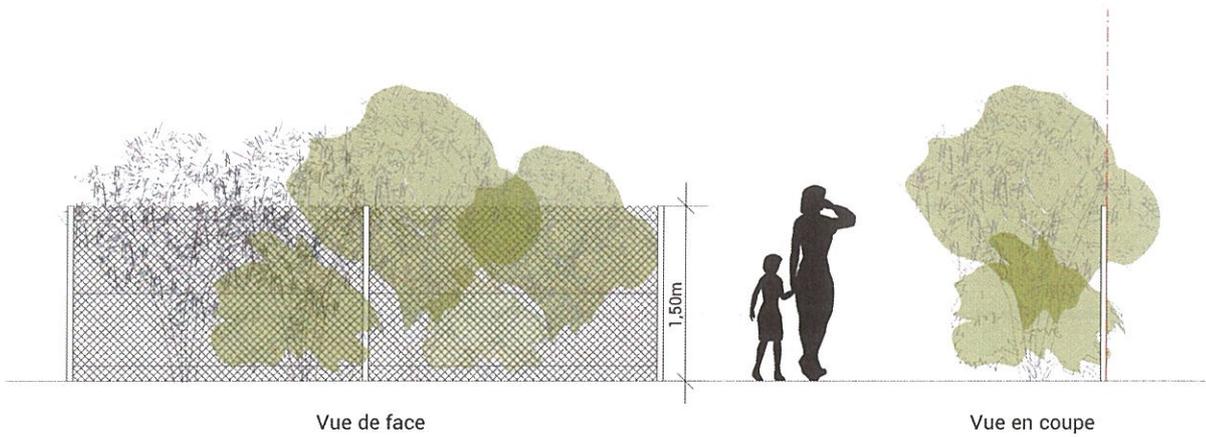
Arbustus unedo



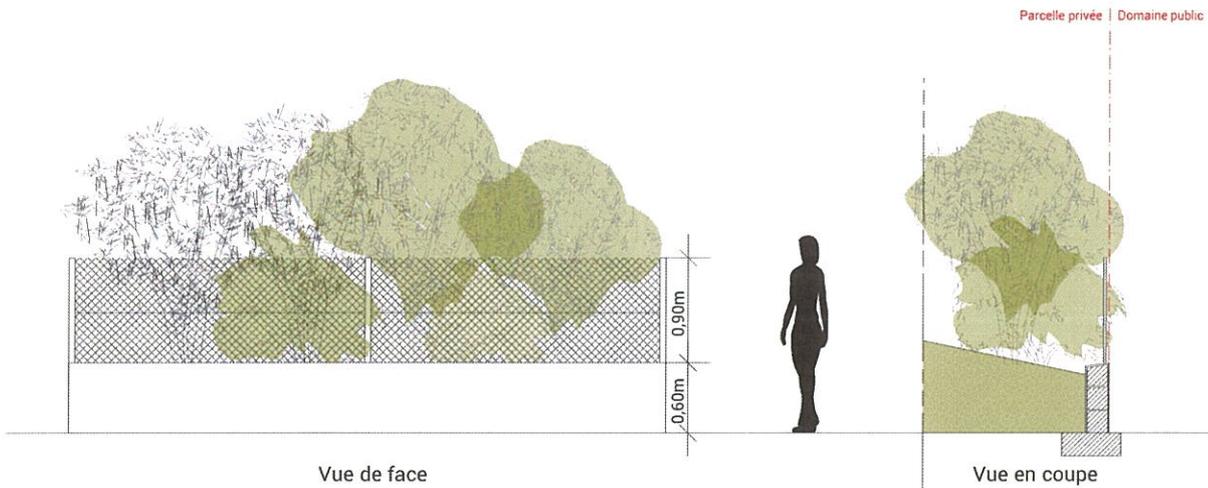
Syringa vulgaris



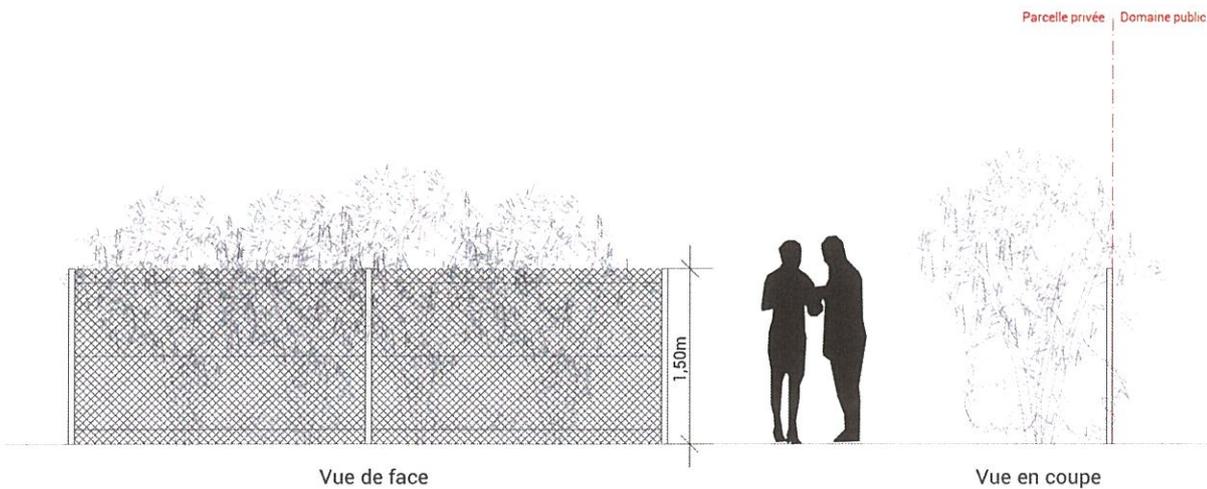
Viburnum opulus



Type A : installation d'un grillage sans muret de soutènement de 1,50m de hauteur
 Plantation d'une haie arbustive (essence à choisir dans la palette ci-contre)



Type B : construction d'un mur de soutènement de 0,60m de hauteur en maçonnerie, revêtu d'un enduit taloché fin (enduit 215 ocre rompu, surmonté d'un grillage de 0,90m de hauteur



Type C : installation d'un grillage sans muret de soutènement de 1,50m de hauteur

Palette (enduits)

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

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

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du : 14 DEC. 2023

Palette (menuiseries)

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 suivante (références NCS et RAL) :

La couleur blanche est proscrite.

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

