

Commune de VERFEIL 31590 - Lotissement Les Terrasses Occitanes
Demande de Permis d'Aménager



MAITRE D'OUVRAGE



SEETY

20 avenue de l'Europe
 31 520 RAMONVILLE ST AGNE
 Tél : 06 52 79 89 33
 mail : f.wasmer@seety-toulouse.fr

GGL_

GGL

111 place Pierre Duhem
 34 000 MONTPELLIER
 Tél : 06 47 61 91 40
 mail : i.elasri@ggl-groupe.com

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
26/06/2024	A	

PA	PA 10a
PHASE	
REGLEMENT	

1. Objet du règlement

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.

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.

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.

2. Destination des lots

Les lots sont destinés à recevoir un seul logement.

Seul le lot 16 pourra accueillir 2 lots de logements.

Les macrolots A/B/C pourront accueillir respectivement au maximum de 8, 12 et 6 logements.

3. Accès

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

4. Terrassements

Les terres de terrassements des constructions devront obligatoirement être évacuées.

5. Implantations des constructions

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

6. Hauteur des constructions

Pour les lots 11/ 12/ 13/ 18/ 32 à 47, les constructions devront être de plain-pied.

7. Aspect extérieur des constructions

7A / Toiture

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.

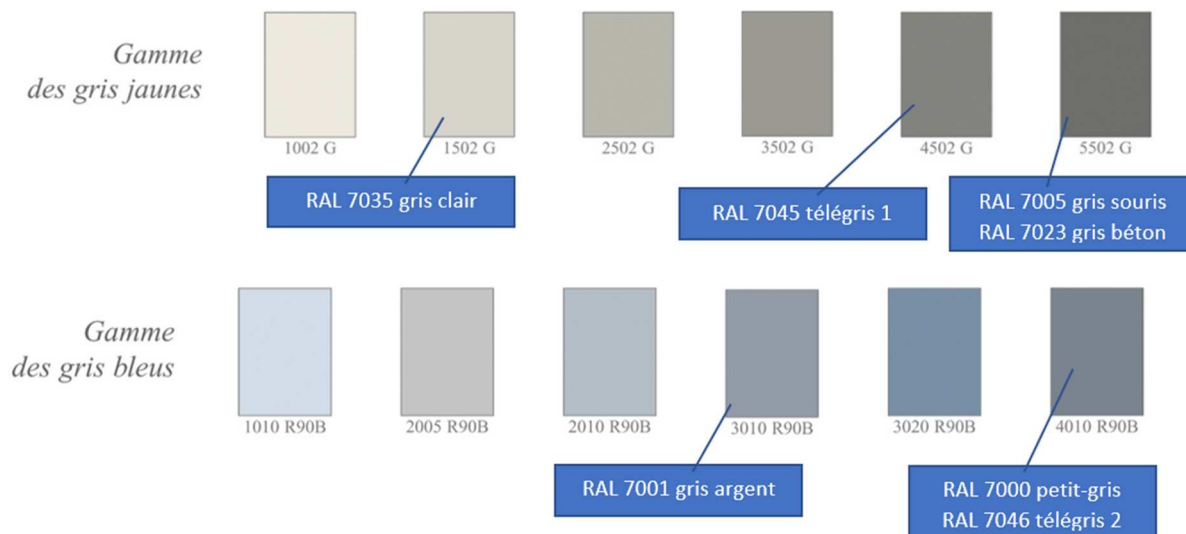
7B / Enduits

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

7C / Menuiseries extérieures

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.

8. Clôtures & Haies

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

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

- ✓ Type A
 - grillage gris anthracite (sans muret de soutènement) de hauteur 1,50m
 - doublé d'une haie arbustive
- ✓ Type B
 - Muret de hauteur 0.60m en maçonnerie revêtu d'un enduit 215 OCRE ROMPU Weber
 - surmonté d'un grillage gris anthracite de hauteur 0,90m
 - doublé d'une haie arbustive
- ✓ Type C
 - grillage couleur gris anthracite (sans muret de soutènement) de 1,50m de hauteur.

Les murs de clôture toute hauteur (maximum 1.50m) seront tolérés pour les piliers de portail et les encastresments d'éléments techniques (coffrets réseaux, boîte aux lettres) sur un linéaire maximum de 1m.

Les haies arbustives devront comporter au minimum trois essences choisies dans la palette végétale en page suivante.

Les acquéreurs des lots ont, à compter de l'acquisition de leur terrain, une obligation de maintien et d'entretien des éventuelles haies préalablement plantées par l'aménageur.



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

9. 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 les suivants :

- ✓ Lots individuels : 2 l/s
- ✓ Macrolots A/B/C : 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.

IMPLANTATION & VOLUMES

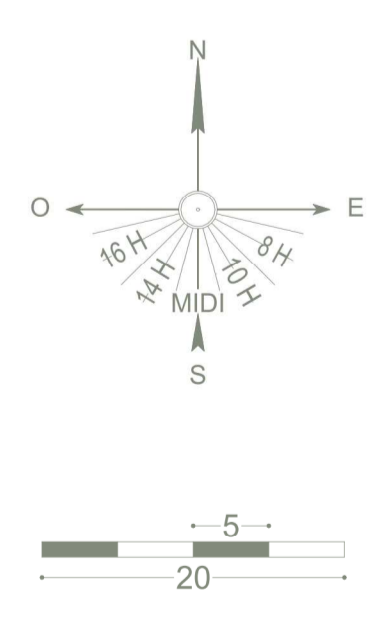
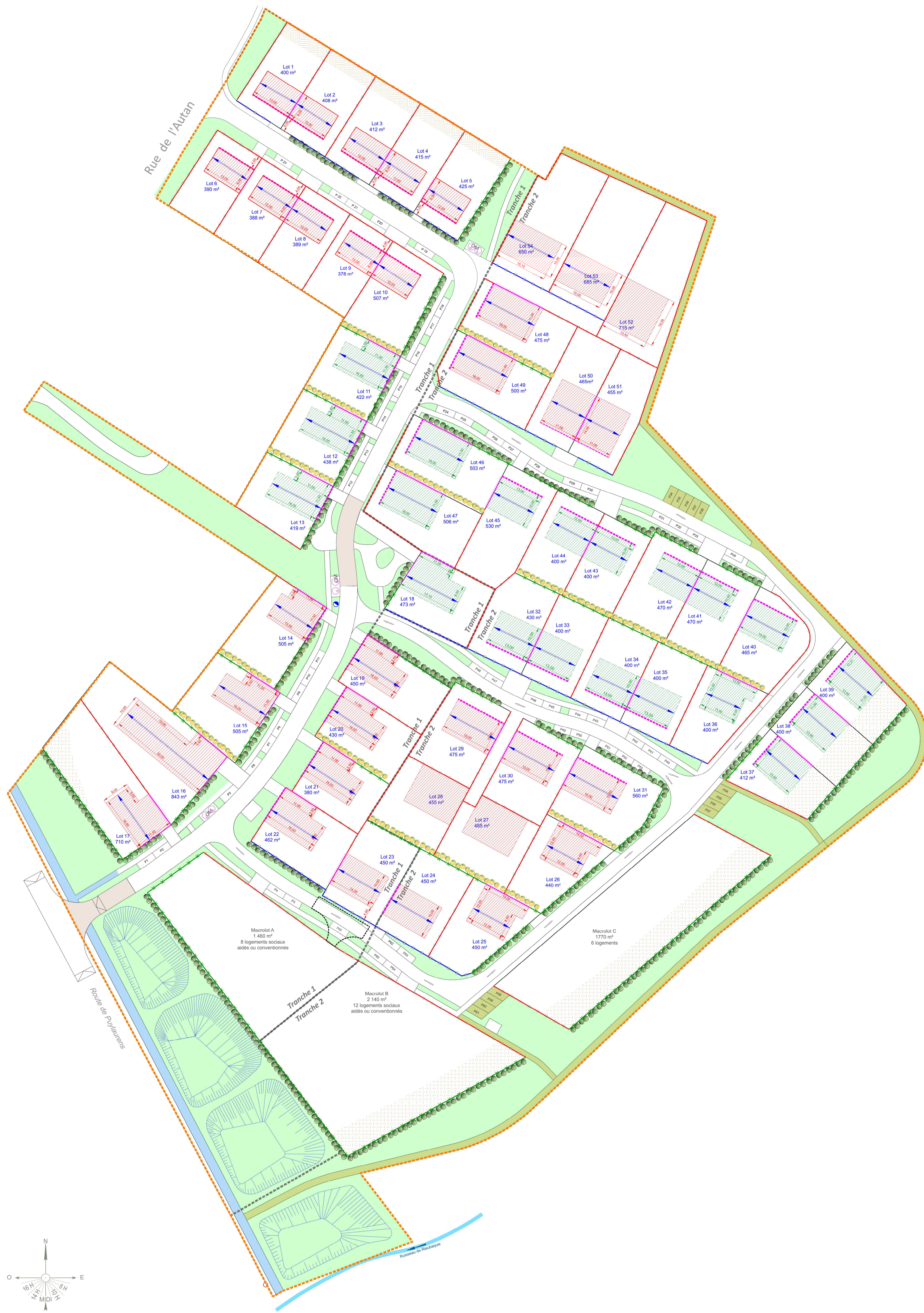
- Alignement obligatoire pour tout ou partie de la facade
- Mitoyenneté obligatoire
- Sens d'orientation du faîtage principal
- Zone d'implantation R+0
- Zone d'implantation R+1
- Zone de servitude racinaire
- Zone naturelle N selon PLU

CLOTURES

- Clôture type A
Muret 0.60m
+ Grillage 1.50 m couleur anthracite (sans muret)
+ Haie arbustive
- Clôture type B
Muret 0.60m
+ Grillage 0.90 m couleur anthracite
+ Haie arbustive
- Clôture type C
Grillage 1.50 m couleur anthracite
(sans muret ni haie)

ESPACES VERTS

- Haie privative plantée par l'aménageur : maintien et entretien à la charge de l'acquéreur
- Haie espaces collectifs



Commune de VERFEIL 31590 - Lotissement Les Terrasses Occitanes
Demande de Permis d'Aménager



MAITRE D'OUVRAGE



SEETY
20 avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE ST AGNE
Tél : 06 52 79 89 33
mail : t.wasmert@seety-toulouse.fr



GGL
111 place Pierre Duham
34 000 MONTPELLIER
Tél : 06 47 61 91 40
mail : t.lesan@ggl-groupe.com

PA
10b
Avril 2024

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
26/06/2024	A	

Plan de règlement

FORMAT A0 - Echelle 1/500