
ECOQUARTIER DU CANAL VIE TORTE

Lieu-dit « Boulbennes des Vitarelles » – 31600 SEYSSES

Maître d'Ouvrage :

PROMOLOGIS - 2, rue du Docteur Sanières – BP 90718 Cedex 6 - 31 007 TOULOUSE

Maître d'œuvre :

ARUA / Jean-Paul RIBES – 28, Allée Charles de Fitte – 31 300 TOULOUSE

BUROTEC – 5 Avenue Georges Pompidou – 31270 CUGNAUX

JULIE POIREL – 77 Allée de Brienne – 31000 TOULOUSE

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Les documents d'urbanisme applicables sont les dispositions générales du PLU de la Commune de SEYSSES et les dispositions spécifiques de la zone AUc, en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager.

Règlement

Ce règlement a pour but de définir les règles et obligations d'intérêt général applicables au lotissement en complément des dispositions du PLU en vigueur de la commune.

Les lots 01 à 40 sont destinés à de l'habitat individuel.

Les macro lots 01 à 13 sont destinés à des bâtiments à dominante de logements collectifs, ou des ensembles de logements intermédiaires ou individuels groupés. Ils pourront faire l'objet de division en jouissance ou propriété.

ARTICLE 1 - ACCES ET VOIRIE

1-1. Accès

Sauf indication contraire portée sur les plans, les accès sur la voie principale et sur la place sont interdits.

Les accès aux lots et macro lots sont libres sauf localisation imposée telle que portée sur les plans joints au règlement.

ARTICLE 2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur de lot devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle avec infiltration via des puisards. Aucun rejet n'est autorisé. L'acquéreur devra procéder à l'entretien régulier de l'ouvrage. Cet entretien restera à sa charge. Cette obligation s'applique à chacun des lots numérotés de 01 à 40 sur les plans joints, elle ne s'applique pas aux macro lots 01 à 13.

ARTICLE 3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'accès aux lots numérotés 01 à 40, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d'emprise de la voie de desserte, sur l'emprise de l'unité foncière.

Cet espace de 5,00 m x 5,00 m, est inconstructible, non couvert, non clos en limite d'emprise publique et sera impérativement réalisé en matériaux perméables (pavés non jointif, dalles bétons gazon...).

Cette obligation ne s'applique pas aux macro lots 01 à 13.

3-1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et en tout état de cause dans les polygones d'implantation définis par les plans joints au règlement.

Les alignements obligatoires, tels que définis par les plans joints devront être respectés en tout ou parties de construction.

ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions implantées sur les lots 01 à 40 est limitée à 35%.
L'emprise au sol n'est pas limitée pour les macro lots 1 à 13.

ARTICLE 5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique aux lots 01 à 40.
Il ne s'applique pas aux macro lots 01 à 13.

5-1. Adaptation au sol

Afin de limiter les terrassements en déblais et remblais, le niveau fini du rez de chaussée des constructions sera situé à 0,60 m du naturel au plus.

5-2 Volumétries – Façades – Couleurs et matériaux

5-2.1 Volumétries

Les constructions présenteront une volumétrie simple, proche de celles des constructions traditionnelles (rectangle couvert par une toiture à 2 pentes) et se limitent à deux volumes au plus un volume principal et un volume secondaire).

Le volume secondaire s'il est couvert par une toiture à 2 pentes devra présenter un faitage perpendiculaire ou parallèle au volume principal.

5-2.2 Façades

Les encadrements de baies seront marqués sur une largeur de 0,18 m par un enduit lissé d'un ton plus clair que l'enduit des façades.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle ou similaire. Ils seront talochés fin, lissés ou projetés fin mais en aucun cas écrasés ou appliqués au rouleau.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.

Les ouvrages en fer forgé ou en bois seront réalisés à l'aide d'éléments verticaux simples et sans décor.

5-2.3 Teintes

Les teintes seront choisies sur la palette du STAP 31 consultable sur le site de la DRAC LANGUEDOC ROUSSILLON-MIDI PYRENEES (rubrique UDAP 31-Aménagement du territoire-Guide des matériaux et des teintes).

5-3 Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

La couverture sera réalisée en tuile canal ou tuile à emboîtement de fort galbe. La tuile romaine est proscrite, les tuiles seront de teintes rouges brunes nuancées.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles constituent un accompagnant valorisant la composition architecturale et que leur proportion n'excède pas 30% de la surface couverte.

Les matériaux et pentes différentes sont admis dans le cadre de la mise en oeuvre de techniques relatives à la production d'énergies renouvelables.

5-4 Clôtures

Dans l'hypothèse où le constructeur souhaite réaliser une clôture, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une représentation graphique, avec indication des matériaux et teintes, et détails cotés de tous les ouvrages de clôture envisagés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent répondre aux préconisations des articles suivants ; et aux principes d'implantation tels que définis par les plans joints :

5-4.1 Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

Les clôtures en façades sur voie ou domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles sont réalisées, elles seront, sauf indication contraire portée sur les plans joints en annexe, en grillage composé de panneaux rigides de 1,50 m de hauteur de teinte Gris Anthracite (RAL 7016).

Selon la localisation portée sur les plans joints en annexe, ces clôtures seront composées d'un grillage en panneau rigide de 1,00 m de hauteur de teinte Gris Anthracite sur un mur bahut. Le mur bahut de 0,5 m au plus sera surmonté d'un chaperon de teinte identique à celle de la construction principale.

5-4.2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide de 1,80 m au plus ou de grillage rigide de 1,80m de hauteur au plus avec remplissage par lames PVC ou bois.

Le grillage rigide sera de teinte Gris Anthracite (RAL 7016).

5-5 Coffrets de distribution d'énergie / Boites aux lettres

Les coffrets de distribution d'énergie et boites aux lettres seront impérativement intégrés à des murets maçonnés enduits couvert d'un chaperon béton.

Les teintes des enduits sur les murets seront identiques à celle de la construction principale.

La hauteur de ces murets sera identique à celle de la clôture (H=1,50 m chaperon compris).

Ces murets seront réalisés en forme de L conformément aux plans joints en annexe.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

L'accès aux lots numérotés 01 à 40, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d'emprise de la voie de desserte, sur l'emprise de l'unité foncière.

Cet espace de 5,00 m x 5,00 m, est inconstructible, non couvert, non clos en limite d'emprise publique et sera impérativement réalisé en matériaux perméables (pavés non jointif, dalles bétons gazon...).

Cette obligation ne s'applique pas aux macro lots 01 à 13.

ARTICLE 7 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article s'applique aux lots 01 à 40, il ne s'applique pas aux macro-lots 1 à 13

7-1 Traitement des surfaces

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et stationnement seront obligatoirement engazonnées, plantées et entretenues. Elles représenteront au moins 30% de la parcelle foncière en pleine terre (pleine terre équivaut à une couche de terre naturelle de 1 mètres minimum d'épaisseur).

7-2 Plantations

La densité des plantations doit être au minimum pour 100m² d'espaces engazonnées :

- 1 arbre-tige de moyen développement de 12 à 14cm au minimum de circonférence à la plantation,
- 2 baliveaux (forme d'arbres pour petit développement) de 1,5 à 2 mètres de hauteur à la plantation.

7-2.1 Plantation d'arbres

Les arbres seront plantés dans 1m³ de terre végétale minimum, proportionnellement à la taille de l'arbre à la plantation.

Le choix de végétal dominant à connotation exotique et résineux est pros crit : une liste des essences à planter est conseillée en annexes « Palette végétale ».

7-2.2 Plantation de haies

Le choix de végétal dominant à connotation exotique et résineux est pros crit. Dans la composition des haies, les essences suivantes sont interdites : Thuyas et cyprès, Bambous, Photinias, Laurier palme, Pyracanthas et Cotoneaster.

L'usage des paillages en bâche plastifiée est strictement interdit.
Nature des haies séparatives: interdiction de planter des haies mono-spécifiques.

ARTICLE 8 - POSSIBILITE DE DIVISION

Les macro lots 01 à 13 pourront être divisé en plusieurs lots. Il n'est pas fixé de nombre maximum de lots

Annexes - PA 10.2:

- Plan de repérage des voies et espaces publics
- Principes d'implantation des constructions
- Plan de repérage des accès imposés
- Plan de repérage des clôtures sur rues et emprises publiques
- Plan de principe des accès aux lots et des murets supports des coffrets de distribution d'énergies
- Recommandations paysagères