

PROJET DE REGLEMENT – PA10

ATELIER CONCEPT
ARCHITECTES
4 ET 5, PLACE AUGUSTE TAILHADES
11 110 COURSAN
TEL. 04.68.33.75.10 MAIL: SECRETARIAT@SARLATELIERCONCEPT.FR



SARL AU CAPITAL DE 7 650 € - N° D'INSCRIPTION À L'ORDRE: 813714
SIRET: 520 273 640 00018 - 520 273 640 RCS TOULOUSE

BUESA AMENAGEMENT
17 RUE DE LA REPUBLIQUE 34500 BEZIERS
04 67 00 50 00 buesa@buesa.com
SAS au capital de 10 000 € - RCS BEZIERS 898 453 667
SIRET : 898 453 667 00013 - CODE APE : 68208

LOTISSEMENT « LOU MAYOL » – PAILHES



ATELIER CONCEPT ARCHITECTES
www.sarlatelierconcept.fr



1- INTRODUCTION	4
2- REGLEMENT	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1-AU ET 1-AU 1	5
CARACTERE DE LA ZONE 1-AU et 1-AU 1	5
SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	5
ARTICLE 1. 1AU – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES	5
ARTICLE 2. 1-AU – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	5
ARTICLE 3. 1-AU – MIXITE SOCIALE	6
SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	6
ARTICLE 4. 1-AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 5. 1-AU – STATIONNEMENT	8
ARTICLE 6. 1-AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 7. 1-AU– BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES	11
SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	13
ARTICLE 8. 1-AU – ACCÈS ET VOIRIE.....	13
ARTICLE 9. 1-AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	16
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N1	16
SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	16
Article 1. N1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES	16
Article 2. N1 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	16
Article 3. N1 – MIXITE SOCIALE	17
SECTION II. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	17
Article 4. N1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	17
Article 5. N1 – STATIONNEMENT	17
Article 6. N1 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	17
Article 7. N1 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES.....	18
SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	19
Article 8. N1 – ACCES ET VOIRIE.....	19
Article 9. N1 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
3- COORDINATION ARCHITECTURALE	21
OBJET DU PRESENT REGLEMENT	21

PROCEDURE	21
COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS	22
MODE DE PAIEMENT.....	22
4- PIECES ANNEXES	23
TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS.....	23
TABLEAU DES COEFFICIENTS D'IMPERMEABILISATION DES LOTS.....	24
PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES.....	25
PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS.....	26
PLAN DE COMPOSITION.....	27



1- INTRODUCTION

Le présent règlement s'adresse aux acquéreurs des lots. Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune, mettant en évidence :

- Les obligations du PLU reportées, zone 1AU, 1AU 1, N1 (en noir)
- **Les compléments apportés au règlement du lotissement (en rouge)**

Il a pour vocation de compléter le règlement d'urbanisme en vigueur.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur, avant dépôt, un dossier complet (au format PDF) de la demande de permis de construire pour visa.

2- REGLEMENT

DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1-AU ET 1-AU 1

CARACTERE DE LA ZONE 1-AU et 1-AU 1

La zone 1-AU concerne le secteur à urbaniser à court ou moyen terme de la commune. Elles se situent, sur le secteur de Taillade en entrée de ville ouest de Pailhès sur le versant sud en continuité du tissu bâti existant du lotissement récent, Lou Pastre.

La zone 1-AU comprend un sous-secteur 1-AU1 dans lequel des règles différentes au régime général de la zone 1-AU s'appliquent.

La zone 1-AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent respecter les OAP dans un rapport de compatibilité (non contradiction).

La zone 1-AU n'est pas concernée par les Servitudes d'Utilité Publique.

La zone 1-AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- > des espaces, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- > une servitude de mixité sociale applicable sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone 1-AU est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » MOYEN. Il est recommandé que les constructions respectent un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe 4.10 du PLU.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1. 1AU – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Seule la destination d'habitat est autorisée, à raison d'un unique logement par lot.

Les usages du sol suivants sont interdits :

- > dépôt à l'air libre ou non,
- > aires de camping et de caravanning,
- > habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs,
- > antennes érigées sur mât,
- > antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- > installations de stockage et traitements des déchets,

ARTICLE 2. 1-AU – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

L'urbanisation de la zone 1-AU est conditionnée à l'atteinte d'un rendement minimal de 80% du réseau de distribution d'eau potable de Pailhès.

La délivrance des permis de construire de la zone 1-AU est conditionnée à la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.

L'urbanisation de la zone 1-AU devra s'opérer par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

~~Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ainsi que les sous-destinations « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « autres équipements recevant du public » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisance (sonore, visuelle ou olfactive notamment) qui ne pourraient être contenus pour les riverains.~~

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications.

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés sous réserves cumulatives :

- > Ne pas représenter plus de 150 m² d'un seul tenant (mesuré à partir du pied de talus pour les affouillements et de la tête de talus pour les exhaussements) ;
- > Ne pas avoir une profondeur ou hauteur de plus de 1,50 mètre ;
- > Que les déblais et remblais débutent ou finissent par un talus dès lors que les constructions ne viennent à leur aplomb ;
- > Qu'ils ne soient pas réalisés dans une bande de 2,00 mètres à partir des limites, sauf si les constructions sont édifiées en limite.

ARTICLE 3. 1-AU – MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble qui créent une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m² consacreront une part minimale à la réalisation de logements aidés. Cette part est fixée à 10% du nombre total de logements à produire sur l'opération.

Les lots 24, 25, 26 et 27 sont destinés à accueillir des logements aidés de type primo-accédant.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 4. 1-AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation des constructions, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture simples (non soutenus par un poteau) inférieurs ou égaux à 0,50 mètre,
- les éléments de modénature.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La limite des voies et emprises publiques et celle existante ou à modifier ou à créer (emplacement réservé).

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur les voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. 4-PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter d'une des manières suivantes :

- > avec un retrait minimal en tout point des constructions de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- > en limite séparative sur une longueur totale maximale, toutes constructions confondues (principales et annexes), de 12,00 mètres sur chaque limite séparative.

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Aucune construction annexe non liée à la construction principale n'est autorisée en limite des voies et emprises publiques. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres de ces mêmes limites.

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. À défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives sera réalisé.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, hors souche.

4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades sont divisées en sections d'au plus 30,00 mètres et la hauteur est mesurée au centre de chacune des sections.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, composée d'au plus un rez-de-chaussée et d'un étage avec possibilité d'aménagement sous comble ou en mezzanine.

En 1-AU1, la hauteur totale maximale est fixée à 6,00 mètres, composée d'au plus un rez-de-chaussée avec possibilité d'aménagement sous comble ou en mezzanine.

~~Les constructions en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur totale de plus de 4,00 mètres. La limite de fond de parcelle est celle opposée ou la plus éloignée de la limite ouvrant l'accès au terrain. Dans le cas de terrains de forme triangulaire, il n'existe pas de fond de parcelle.~~

Les hauteurs de constructions devront respecter celles définies au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION), selon les différentes zones définies :



Emprise constructible en R+1, Hmax = 8.50m mesurés au faîtage



Emprise constructible en RDC, Hmax = 6.00m mesurés au faîtage



Emprise constructible en RDC, Hmax = 6.00m mesurés au faîtage, sur 12m linéaires maximum le long de la limite séparative. En outre, lorsque que les volumes bâtis inscrits dans ces zones sont implantés en continuité volumétrique avec ceux de la construction principale (continuité du plan de façade), les hauteurs mesurées à l'égout et au faîtage du toit devront être inférieures de 50cm minimum à celles du restant de la construction.

ARTICLE 5. 1-AU – STATIONNEMENT

La dimension minimale d'une place de stationnement véhicule est de 5,00 x 2,50 mètres. La largeur peut être portée à 2,00 mètres pour des emplacements longitudinaux.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

Les 2 places de stationnement imposées à chaque lot le long des voies (2 emplacements de 3.00m x 5.00m) devront être réalisées en béton balayé gris clair ou en dalles alvéolaires à remplissage par gravillons gris clair et rester ouvertes sur l'espace collectif. L'emploi de matériaux perméables est fortement conseillé.

1. Pour les logements

Il sera réalisé au moins deux places de stationnement dont une ouverte sur les voies et emprises publiques par logement et 1 emplacement vélo par logement ;

Dans les opérations d'ensemble, il sera réalisé, en plus des obligations ci-dessus, 0,5 place de stationnement véhicule sur les voies et emprises publiques pour chaque unité de logement.

Dans le cadre d'une division en plusieurs logements d'une construction existante, les règles ci-dessus s'appliquent.

2. Pour les hébergements

~~Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :~~

~~> 1 place de stationnement véhicule par emploi et 1 emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.~~

3. Pour les commerces et activités de services

~~Il sera réalisé un minimum de :~~

~~> 1 place de stationnement par emploi et un emplacement vélo pour 5 emplois, toujours arrondi à l'unité supérieure.~~

~~Les aires de stationnement pour la clientèle seront proportionnées aux besoins. Une notice justificative des besoins sera jointe aux demandes d'urbanisme. Sur les aires de stationnement, seront aménagés des emplacements pour vélo à raison d'un emplacement pour 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.~~

~~Par dérogation, lorsque l'activité est liée à un logement, une des deux places imposées pour le logement peut être comptée pour le logement et pour l'activité.~~

4. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

~~Il sera réalisé un minimum de :~~

~~> 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure.~~

5. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

~~Il sera réalisé un minimum de :~~

~~> 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 40 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure.~~

ARTICLE 6. 1-AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture sont obligatoires et seront réalisés de l'une des manières suivantes :

- > avancée de toiture de 0,30 à 0,50 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- > génoise à un rang qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières ;
- > dalle ou pare-feuille enduit créant une surépaisseur dans le plan de la façade.

Le faîtage sera parallèle à au moins une des voies qui borde le terrain.

Les toits-terrasses sont interdits.

2. Couverture

Les toitures seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte claire (rosée par exemple). Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Les génoises, décorations de faîtage, corniches moulurées, pignes de pin en finition de toit sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des vérandas.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjoulures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement ou, le cas échéant (zone 1-AU1), le nuancier applicable au règlement du lotissement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

4. Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits.

Les ouvertures autres que les portes, les portes fenêtres et baies vitrées et les portes de garage, auront des proportions rectangulaires plus hautes que larges.

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

5. Menuiseries

Les menuiseries seront de couleur blanche ou gris anthracite.

> Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Les rainures ou lames éventuelles qui composent les portails et portillons seront horizontales.

Les portails et portillons seront de couleur gris anthracite.

> Volets

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrées au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

> Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

6. Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

8. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

9. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE 7. 1-AU– BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes :

- > toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et isolants extérieurs incluse ;
- > les rampes et escaliers d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- > les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation ;
- > les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continues à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- > les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- > les bassins de rétention imperméables ;
- > les surplombs et saillies de plus de 1 mètre par rapport à la façade principale, hors débords de toiture.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

Les surfaces de planchers maximum et les surfaces d'emprise au sol maximum de chaque lot sont encadrées par le présent règlement de lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS).

2. Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Les ouvrages de rétention des eaux de pluie non imperméabilisés pourront compter dans les espaces libres dès lors qu'ils permettent un accès libre (absence de clôture, présence d'un accès piéton au fond de bassin a minima).

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins :

- > 20% sur l'ensemble du périmètre d'une opération d'ensemble, dont au moins 10% d'un seul tenant.

La surface d'espaces libres minimum est déjà intégrée aux aménagements collectifs du lotissement. Il n'est donc pas rendu obligatoire de retrouver 20% d'espaces libres à l'intérieur des lots. Cependant, la surface imperméabilisée maximum est encadrée par le présent règlement du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – TABLEAU DES COEFFICIENTS D'IMPERMEABILISATION DES LOTS).

Plantations

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en oeuvre une diversité de plantations.

Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

> 1 arbre de haute tige par tranche de 75 m² d'espaces libres des emprises publiques (hors stationnement) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;

> 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;

> 1 arbre de hautes tiges par tranche de 125 m² d'espaces libres sur le terrain d'assiette des constructions.

Les voies publiques doivent être plantées à raison de :

> 1 arbre de hautes tiges par tranche de 20 m² de voirie publique, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 19 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 22 m² = 2 tranches soit 2 arbres).

L'implantation des végétaux devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS), notamment dans la mise en œuvre d'espaces paysagers tampons avec la zone agricole en limite Ouest du lotissement.

3. Soutènements et clôtures

Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé que tout soutènement retenant des terres en remblais est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques doivent être réalisés en maçonnerie. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés. À défaut d'un enrochement, il est recommandé de réaliser un double-mur de soutènement en pierre naturelle.

Aspects généraux des clôtures

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques imposés à l'article 5.

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les murs pleins toute hauteur sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées/accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle sont situés les entrées/accès. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles...

Les grilles et grillages de clôture seront de couleur gris anthracite.

Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous).

Les clôtures se composeront de l'une des manières suivantes :

- > une haie végétale seule ;
- > un grillage rigide toute hauteur.

L'implantation des clôtures et leur nature devront respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES). Les clôture à mailles rigides seront de teinte gris anthracite, doublées d'une haie vive. Les clôtures réalisées par l'aménageur devront être maintenues.

Lorsque les terrains sont en pente (pente > ou = à 5%), les clôtures pourront être édifiées à redans. Chaque section aura une longueur maximale de 10,00 mètres. Le point le plus haut de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres et le point le plus bas aura une hauteur maximale de 2,00 mètres.

La pente du terrain est calculée de la façon suivante :

- > $((\text{Altitude la plus haute du terrain} - \text{Altitude la plus basse du terrain}) / \text{longueur totale de la limite en pente}) \times 100$

Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

Les clôtures sur soutènement sont autorisées dans les mêmes conditions que précédemment sauf :

- > Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement maçonné enduit, la hauteur du mur de clôture est limitée à 1,00 mètre.
- > Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur en pierre non enduit ou un enrochement, les murs de clôture sont interdits.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8. 1-AU – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.~~

~~Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.~~

~~Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense incendie, protection civile, brancardage, stationnement.~~

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

~~Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.~~

~~Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.~~

Les accès aux lots devront respecter le plan de composition du lotissement.

2. Voirie

~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.~~

~~Une homogénéité sur les aménagements d'espaces publics pourra être imposée dans le cadre d'opération d'ensemble.~~

~~La réalisation de voies en impasse pourra être interdite dès lors que les conditions de desserte et de sécurité ne seront pas suffisantes.~~

ARTICLE 9. 1-AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2. Défense incendie

~~Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.~~

~~Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.~~

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'assainissement des eaux usées doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées par des canalisations souterraines.

4. Assainissement eaux pluviales

Les opérations d'ensemble doivent prévoir :

> la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales aérien ou enterré,

~~> les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m2 imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.~~

Les aménagements et constructions réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de l'opération d'ensemble sans générer d'apport dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

~~Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.~~

~~Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.~~

Un bassin de rétention des eaux pluviales collectif est prévu pour le traitement des eaux pluviales de l'ensemble des lots, dans le cadre des aménagements du lotissement. Les mesures de compensation ne sont pas à prévoir par les acquéreurs.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions.

~~Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.~~

6. Ordures ménagères

~~Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.~~

Les opérations d'ensemble doivent prévoir sur les voies et emprises publiques les emplacements nécessaires au regroupement des poubelles. Les emplacements devront être traité de façon à s'intégrer parfaitement à l'aménagement urbain paysager et être le moins visible possible.

Les aménagements prévoient la réalisation d'une aire collective à l'entrée du lotissement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N1

Il s'agit d'une zone de faible richesse écologique composée de jardins et espaces rudéraux en lisière d'urbanisation mais présentant une certaine qualité paysagère du fait de la présence d'arbres et sa localisation à la fois en frange urbaine et sur le versant sud du village exposé visuellement depuis la plaine des Sautadoux.

La zone N1 n'est pas concernée par les Servitudes d'Utilité Publique.

La zone N est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- > des espaces boisés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- > des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme en vue de recréer des continuités écologiques;

La zone N n'est pas concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage.

La zone N est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » MOYEN. Il est recommandé que les constructions respectent un ensemble de mesures permettant de limiter l'ampleur du phénomène joint en annexe 4.10 du PLU.

SECTION I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. N1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite en zone N1.

Les usages du sol suivants sont interdits :

- > dépôt à l'air libre ou non,
- > aires de camping et de caravanning,
- > habitations légères de loisirs et habitations mobiles de loisirs, y compris à l'intérieur des campings,
- > installations de stockage et traitements des déchets,
- > l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- > affouillements et exhaussements des sols de plus de 3,50 mètres, mesuré à partir du terrain naturel avant travaux.

Article 2. N1 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- > ~~Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services publics, notamment pour le prélèvement et le traitement d'eau potable ou les réseaux de télécommunications. Toutefois, les installations techniques et industrielles des administrations publiques destinées à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie sont interdites.~~

En N1, les nouveaux logements, les piscines et les constructions annexes des logements sont interdits.

Les changements de destination sont interdits dans l'ensemble de la zone.

En outre, la réalisation de déblais et de remblais supérieurs à 75cm par rapport au terrain naturel en zone N1 est interdite aux lots 14, 17, 18 et 22, ainsi que la plantation de tout arbre dont l'étendue racinaire susceptible d'atteindre ces profondeurs.

Article 3. N1 – MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II. ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. N1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Les constructions autorisées doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des voies et emprises publiques. Toutefois, l'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques peut être autorisée lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 3,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère et que la longueur totale de l'ensemble des constructions implantées à l'alignement est au plus égale à 6,00 mètres.~~

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, l'implantation des constructions en limites séparative peut être autorisée lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 3,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur une même limite est au plus égale à 10,00 mètres.~~

3. Hauteur et volume des constructions

~~La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage. La hauteur totale maximale autorisée est de 6,00 mètres pour les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.~~

Article 5. N1 – STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.~~

~~Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.~~

~~Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.~~

Article 6. N1 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Toitures

~~Les toitures à pans inclinés admettront une pente comprise entre 15% et 33%.~~

2. Couverture

~~Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, à grandes ondes de teinte vieillies. Elles peuvent être végétalisées. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autres matériaux synthétiques sont interdites.~~

~~Les toitures en matériaux métalliques type bac acier sont autorisées uniquement pour les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. La teinte des matériaux métalliques en toiture, autres que le zinc naturel, sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement.~~

~~Les installations solaires ou photovoltaïques sont autorisées si elles sont intégrées en toiture.~~

3. Façades

~~Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.~~

~~Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement. Il pourra être dérogé au nuancier de couleur lorsqu'il s'agit de restituer le caractère d'origine d'une construction.~~

~~Les façades peuvent être traitées par des bardages bois ou métalliques. Les bardages métalliques, y compris le zinc, ne doivent pas présenter une surface ondulée. La teinte des matériaux métalliques en façade sera conforme au nuancier joint en annexe du présent règlement, à l'exception des façades en zinc qui peuvent garder leur teinte naturelle. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).~~

~~Les façades enduites auront une finition talochée ou gratté fin. La teinte des enduits devra s'intégrer dans le paysage naturel et avec les constructions existantes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.~~

~~Les façades en pierre locale, sous forme de mur maçonné, sont autorisées.~~

~~Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.~~

~~Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits.~~

4. Menuiseries

~~Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.~~

5. Climatiseurs — antennes paraboliques

~~Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.~~

6. Lignes électriques

~~Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.~~

Article 7. N1 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

En N1, le coefficient d'espace libre minimum est de 70%.

2. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Un retrait des clôtures de 1,00 mètre par rapport à la limite peut être imposé afin de faciliter le passage des engins agricoles.

Les murs et murets de pierre sèche existants seront conservés. Ils peuvent être partiellement démolis pour la création d'un accès avec un portail et/ou un portillon. L'utilisation de mortier ou béton est proscrite. Les murs de pierre sèche peuvent être surmontés d'un grillage sans mur bahut et sans que l'ensemble ne dépasse la hauteur maximale.

Les clôtures seront composées d'un grillage à maille large.

Les clôtures maçonnées sont autorisées au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Elles seront enduites sur toutes leurs faces.

L'ensemble des clôtures peut éventuellement être doublé d'une haie végétale d'au moins trois essences locales.

Les éléments occultants tels que panneaux de bois, voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

L'implantation des clôtures et leur nature devront respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES). Les clôtures à mailles rigides seront de teinte gris anthracite, doublées d'une haie vive. Les clôtures réalisées par l'aménageur devront être maintenues.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. N1 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les opérations peuvent prendre accès sur les pistes cyclables et les voies piétonnes si toutes les mesures sont prises pour assurer la sécurité des cyclistes et des piétons et qu'il n'existe aucune autre possibilité. Les accès sur les voies express sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent permettre les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. En outre, les rampes et emmarchements des accès privés doivent être situés exclusivement sur le terrain.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

Les nouveaux accès sur les routes départementales peuvent être interdits s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, elles devront se conformer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) dont le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours est joint en annexe du présent règlement.

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- > un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- > une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- > une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigée leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

3. Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement à l'assainissement collectif doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

En cas d'impossibilité, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel et évacuées conformément aux exigences réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences réglementaires.

4. Assainissement eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

À défaut, les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de fossés ou caniveaux, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. Selon l'importance des surfaces imperméabilisées, il pourra être exigé une rétention d'eaux pluviales sur la parcelle.

~~Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~

~~Tout nouvel aménagement créant des surfaces imperméabilisées doit prévoir les mesures nécessaires pour compenser l'imperméabilisation des sols à raison de 120L/m2 imperméabilisé sous forme de noue ou de bassin de rétention.~~

~~Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.~~

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

~~Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.~~

6. Ordures ménagères

~~Toute construction doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.~~

3- COORDINATION ARCHITECTURALE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots. Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte, et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges. Ce cahier est annexé au plan de vente de chaque lot.

PROCEDURE

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du lotissement, chaque projet devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de l'opération.

Identité de l'architecte coordonnateur :

SARL ATELIER CONCEPT NARBONNE

4 et 5, place Auguste Tailhades – 11 110 COURSAN

Tel : 04 68 33 75 10 - Mail : secretariat@sarlatelierconcept.fr

La coordination architecturale se fait à la phase « permis de construire ». Chaque acquéreur devra faire viser son projet de permis de construire avant le dépôt en mairie par l'architecte coordonnateur. L'avis émis par l'architecte coordonnateur sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur. Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du

permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage.

COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS

Le dossier de demande de permis de construire complet doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration, soit à minima les pièces suivantes : PC 1 à 8 + Bilan des Surfaces de Plancher + Cerfa. Les documents sont à transmettre par mail au format PDF.

MODE DE PAIEMENT

En ce qui concerne la demande de permis de construire, les honoraires de l'architecte coordonnateur sont à la charge des acquéreurs des lots et seront payés chez le notaire à la signature de l'acte.

Toute demande de visa ultérieure à la signature de l'acte, autre que la demande de permis de construire initiale (demande de permis modificative, déclaration préalable...), fera l'objet d'une facturation directe de l'Architecte coordonnateur auprès de l'acquéreur du lot demandeur, d'un montant de **200€ht**, soit **240€ttc**. Ce visa ne pourra être délivré qu'après encaissement des honoraires.

4- PIECES ANNEXES

TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS

Terrains à bâtir				
N° de lot	S. Cessible (m²)	Emprise au sol max. (m²) Coef. 0,971	Espaces libres mini. (m²) - Coef. 0,00	S.D.P. Max. (m²)
Lot 01	500	485,3	0,0	210
Lot 02	582	564,9	0,0	200
Lot 03	440	427,1	0,0	160
Lot 04	405	393,1	0,0	160
Lot 05	358	347,5	0,0	160
Lot 06	471	457,1	0,0	160
Lot 07	503	488,2	0,0	200
Lot 08	522	506,6	0,0	200
Lot 09	786	762,9	0,0	220
Lot 10	715	694,0	0,0	220
Lot 11	311	301,9	0,0	140
Lot 12	322	312,5	0,0	140
Lot 13	844	819,2	0,0	220
Lot 14	774	751,2	0,0	220
Lot 15	494	479,5	0,0	160
Lot 16	470	456,2	0,0	160
Lot 17	806	782,3	0,0	220
Lot 18	877	851,2	0,0	220
Lot 19	350	339,7	0,0	160
Lot 20	262	254,3	0,0	160
Lot 21	342	331,9	0,0	160
Lot 22	864	838,6	0,0	220
Lot 23	531	515,4	0,0	220
Lot 24	197	191,2	0,0	100
Lot 25	253	245,6	0,0	100
Lot 26	253	245,6	0,0	100
Lot 27	184	178,6	0,0	100
Lot 28	585	567,8	0,0	220
Lot 29	562	545,5	0,0	220
Lot 30	315	305,7	0,0	160
Lot 31	246	238,8	0,0	160
Lot 32	329	319,3	0,0	160
Lot 33	531	515,4	0,0	220
Lot 34	542	526,1	0,0	220
Lot 35	575	558,1	0,0	210
Lot 36	613	595,0	0,0	220
36 lots	17714	17193,0	0,0	6480

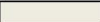
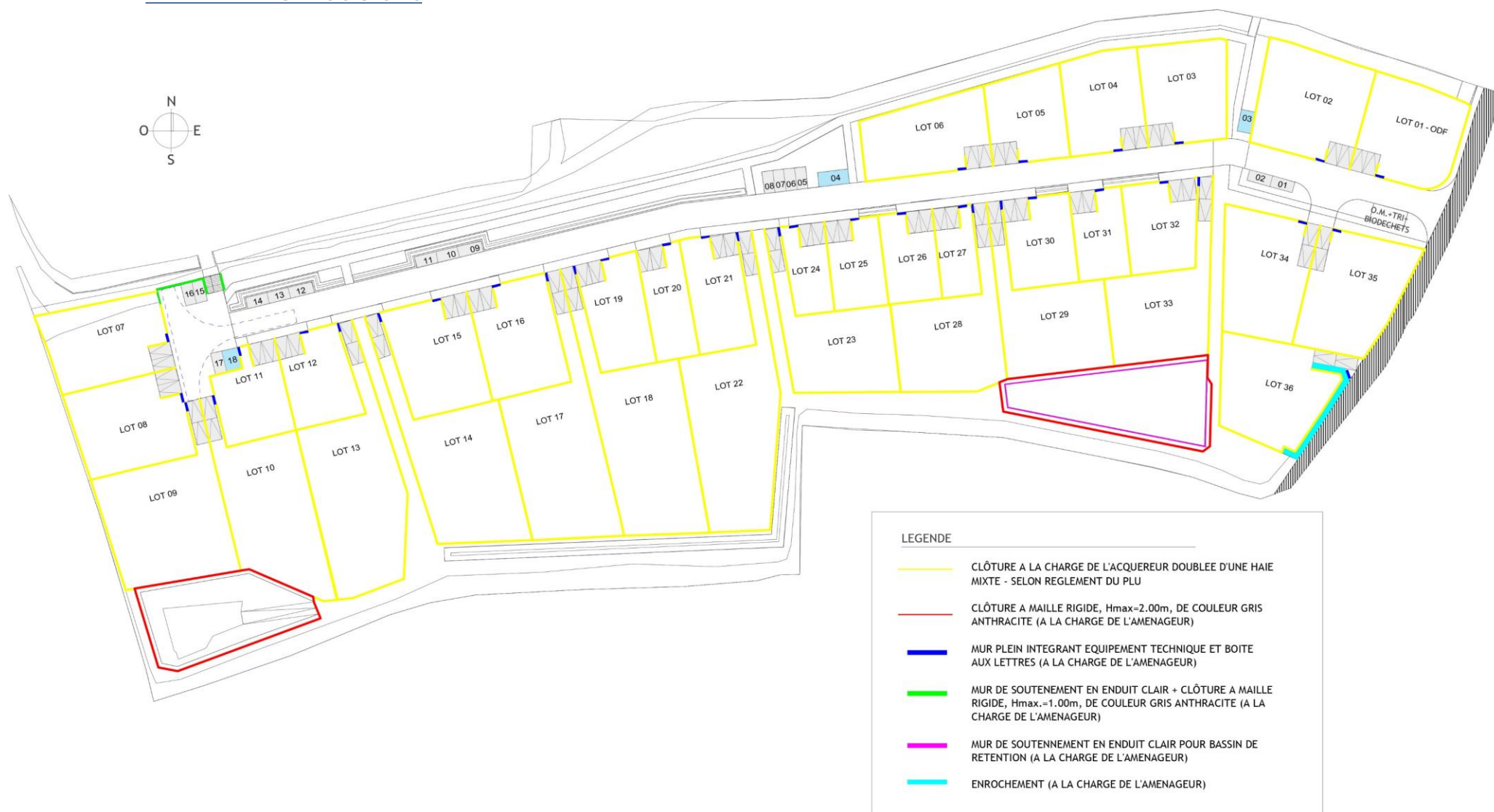
 Logements aidés

TABLEAU DES COEFFICIENTS D'IMPERMEABILISATION DES LOTS

Terrains à bâtir					
N° de lot	S. Cessible (m²) - en Zone AU	S. Cessible (m²) en Zone N	Coeff. Imper. Zone AU	Coeff. Imper. Zone N	Surf. imper. Max. (m²)
Lot 01	500		0,50		250,0
Lot 02	582		0,50		291,0
Lot 03	440		0,60		264,0
Lot 04	405		0,60		243,0
Lot 05	358		0,60		214,8
Lot 06	471		0,50		235,5
Lot 07	503		0,55		276,7
Lot 08	522		0,55		287,1
Lot 09	504	282	0,60	0,0	302,4
Lot 10	402	313	0,70	0,0	281,4
Lot 11	311		0,70		217,7
Lot 12	322		0,70		225,4
Lot 13	476	368	0,70	0,0	333,2
Lot 14	479	295	0,70	0,0	335,3
Lot 15	494		0,55		271,7
Lot 16	470		0,55		258,5
Lot 17	470	336	0,70	0,0	329,0
Lot 18	501	376	0,70	0,0	350,7
Lot 19	350		0,60		210,0
Lot 20	262		0,70		183,4
Lot 21	342		0,60		205,2
Lot 22	501	363	0,70	0,0	350,7
Lot 23	531		0,55		292,1
Lot 24	197		0,85		167,5
Lot 25	253		0,70		177,1
Lot 26	253		0,70		177,1
Lot 27	184		0,85		156,4
Lot 28	585		0,55		321,8
Lot 29	562		0,55		309,1
Lot 30	315		0,70		220,5
Lot 31	246		0,70		172,2
Lot 32	329		0,70		230,3
Lot 33	531		0,55		292,1
Lot 34	542		0,55		298,1
Lot 35	575		0,55		316,3
Lot 36	613		0,55		337,2
36 lots		17 714			9 384,2

PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES



PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS



PLAN DE COMPOSITION





LEGENDE

- Emprise de l'opération
- Emprise du lot
- Emprise constructible en R+1, Hmax. = 8.50m au faîte (RDC + R+1 + aménagement sous-combles ou mezzanine)
- Emprise constructible en RDC, Hmax. = 6.00m au faîte (RDC + aménagement sous-combles ou mezzanine)
- Emprise constructible en RDC, Hmax. = 6.00m au faîte sur 12m linéaires maximum le long de la limite séparative (RDC + aménagement sous-combles ou mezzanine)
- Places de stationnement ouvertes imposées
- Cotation du lot (m)
- Cotation emprise constructible (m)

