

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

LES ECOLIERS
17 Rue de la République - 34500 BEZIERS
04 67 00 50 00 - buesa-ap@buesa.com
SAS au capital de 10 000 € - RCS Béziers 944 485 588
Siret 944 485 598 00014 - Code APE 4110A

LOTISSEMENT « LE CLOS DE L'ASTRE »

SECTEUR LA FAISSE / LA SAIGNE – ESPONDEILHAN



Le 04/12/2025

ATELIER CONCEPT ARCHITECTES
www.sarlatelierconcept.fr



SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	3
2- REGLEMENT	4
CARACTERE DES ZONES A URBANISER, DITES « AU »	4
ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	5
ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIES.....	5
ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	7
ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	7
ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	9
ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL.....	9
ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	9
ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR.....	9
ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT	10
ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	11
ARTICLE AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	12
ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	12
3- COORDINATION ARCHITECTURALE.....	13
OBJET DU PRESENT REGLEMENT	13
PROCEDURE	13
COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS	13
MODE DE PAIEMENT.....	13
4- PIECES ANNEXES	14
PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS.....	14
PLAN DE COMPOSITION.....	15



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 AU1z (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) du permis de construire pour visa.

Le lotissement sera réalisé en 2 tranches de travaux :

Tranche 1 : lots 01 à 24, 54 à 55, 60 à 67, Macro A, B et C

Tranche 2 : lots 25 à 53, 56 à 59

2- REGLEMENT

CARACTERE DES ZONES A URBANISER, DITES « AU »

Il s'agit de secteurs « à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation », à court, moyen, long, voire très long terme.

Les zones AU comptent des zones ouvertes à l'urbanisation (AU1 et AU1z) et des zones bloquées (AU 0 et AUE 0).

Pour les zones concernées par le PPRI, cette réglementation prévaut sur le présent règlement. Se référer au PPRI approuvé, annexé au plan des servitudes d'utilité publique.

1- Les zones urbanisables

Elles correspondent au projet d'aménagement du secteur urbain du Levant, qui regroupe la zone AU1z, correspondant au périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Levant, et la zone AU1.

Ces deux zones font l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Projet urbain du Levant, qui précise l'organisation de ce secteur et fixe les préconisations à respecter.

Une partie de la zone AU1z est classée en zone R au PPRI. La zone AU1z est concernée par des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme.

Le Projet urbain du Levant est multisites : une partie se situe entre la RD33 et la RD18, au Nord-Est du village et l'autre longe la RD 15, au Sud-Est du village.

L'objectif de la commune est de permettre le développement d'un quartier d'habitat, qui répartit de façon harmonieuse des logements de typologies, de formes urbaines et de statuts différents. Donnant l'assurance d'une mixité sociale, l'opération dans son ensemble doit comporter un minimum de 20 % de logement locatif social. Ce secteur principalement dédié à l'habitat sera à coupler avec les équipements nécessaires ; ainsi que des équipements à vocation commerciale et de services de proximité. L'urbanisation du secteur du Levant devra respecter les prescriptions de l'OAP associée.

La partie Nord du projet permet de composer des liaisons urbaines et viaries, au moyen notamment de transversales, actuellement lacunaires, entre le village, ses extensions urbaines attenantes, et les constructions déconnectées, situées à l'Est.

La partie Sud du projet s'inscrit en accroche du village, abritant le pôle d'animation locale, par la présence de commerces et services de proximité, des espaces publics et équipements communaux. Cette zone à urbaniser veillera à assurer un bouclage harmonieux, par l'aménagement de zones tampons et le traitement de l'avenue du Château (RD15) en entée de ville Sud de la commune.

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites, et notamment :

- Les campings et stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs – mobil homes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les dépôts à l'air libre – matériaux de construction ou de démolition – matériaux de carrières,
- Les dépôts de véhicules ou casses automobiles, hors d'usage et les dépôts de ferrailles, matériaux,

- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- Les constructions, installations, aménagements remettant en cause la fonctionnalité des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage, telles que la création de tout nouveau bâtiment (hors extension), l'artificialisation ou l'imperméabilisation des sols, les clôtures avec soubassement.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

EN TOUS SECTEURS

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites, paysages naturels et des continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage :

- Les équipements publics, constructions et installations liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures ;
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes voisines (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ; et de manière à ce que leur établissement soit en lui-même peu nuisant ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture.

En plus des occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, sont autorisés :

EN SECTEUR AU1z

Sous réserve que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une ZAC :

- Les équipements collectifs (salle polyvalente, bâtiments scolaires...), les équipements à vocation de services ou commerciale, dont la surface de vente est inférieure à 300 m².
- Les piscines
- Les constructions à usage d'habitation, individuelle et collective :
=> à condition qu'elles respectent l'OAP du Projet urbain du Levant, qui fixe notamment un minimum de 20 % de logement locatif social applicable à l'ensemble de l'opération du Projet.

Les lots 01 à 67 sont destinés à accueillir de l'habitat individuel.

Les lots 19, 20, 34, 35, 36, 40, 45 et 46 pourront accueillir jusqu'à 2 habitations par lot.

Les autres lots de terrain à bâtir seront limités à une seule habitation par lot.

Le macro-lot A est destiné à accueillir de l'habitat collectif social, à raison de 13 logements minimum.

Le macro-lot B est destiné à accueillir de l'habitat collectif social, à raison de 6 logements minimum, ainsi que d'éventuels équipements collectifs et/ou publics.

Le macro-lot C est destiné à accueillir des équipements collectifs et/ou publics.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIES

Se référer aux dispositions générales et aux annexes du SDIS.

1- Accès

EN TOUS SECTEURS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Aucun accès direct ne sera admis sur les routes départementales.

L'accès au quartier du Levant se réalisera au moyen de voies structurantes. Les accès aux logements seront en priorité desservis par des voies secondaires, de façon à éviter les accès directs depuis les voies structurantes.

Dans les secteurs de continuités écologiques identifiés au plan de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver les espaces arborés (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs).

2- Voiries

EN TOUS SECTEURS

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et à 6 mètres lorsqu'elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements, existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 véhicules.

Les voies privées non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent être terminées par un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EN TOUS SECTEURS

1- Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique. Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la CABM (Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée) qui exerce la compétence complète assainissement collectif.

3- Assainissement des eaux pluviales

Pour les zones concernées par le PPRI, se référer au règlement du PPRI.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autres des ruisseaux et de 3 mètres de part et d'autres des fossés mères.

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur un terrain de plus de 5000 m² :

Opération de plus de 5000 m² non soumise à la Rubrique 2.1.5.0 des articles L.214-1 et L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau).

En cas de construction ou aménagement produisant une imperméabilisation des sols sur au moins 5000 m², l'imperméabilisation des sols doit être compensée. Pour cela, on prévoira un système de rétention destiné à la collecte des eaux de pluies comme demandé par la MISE.

Opération soumise à la Rubrique 2.1.5.0 des articles L.214-1 et L.214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau).

Il est obligatoire de compenser l'imperméabilisation des sols par la création d'un système de collecte et de rétention des eaux pluviales comme préconisé par la MISE.

Des bassins de rétention des eaux pluviales collectifs sont prévus pour le traitement des eaux pluviales de l'ensemble des lots, dans le cadre des aménagements du lotissement.

4- Electricité – téléphone - télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain.

5- Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur d'ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne devront en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EN TOUS SECTEURS

Les constructions doivent être édifiées à 3 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- RD 33 et RD 15 : le recul minimal des constructions par rapport à l'axe est de 10 mètres.

POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET /OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.

EN SECTEUR AU1z

Les garages peuvent être construits en limite des voies et emprises publiques.

Les piscines et terrasses non couvertes, situées à plus de 0,60 m du sol naturel, seront implantées à 1 m au minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra respecter les prospectes de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. 4-PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION). Les piscines et terrasses non couvertes, situées à plus de 0,60 m du sol naturel, seront implantées à 1 m au minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EN SECTEUR AU1z

a) Implantation des constructions :

L'implantation des constructions en limites séparatives est admise pour les constructions jumelées présentant les mêmes hauteurs et pentes de toitures.

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 3$ mètres).

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

b) Implantation des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites de propriété.

Ces annexes ne pourront pas avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 4 mètres.

c) Implantation des terrasses et des piscines :

Les piscines et terrasses non couvertes, situées à plus de 0,60 m du sol naturel, seront implantées à 1 m au minimum des voies et emprises publiques.

EN TOUS SECTEURS

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET / OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

EN SECTEUR AU1z

~~La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 m.~~

~~Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.~~

EN TOUS SECTEURS

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET / OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.

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

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises (machinerie des ascenseurs, locaux techniques, etc...), à l'exception des cheminées et des antennes au point correspondant au niveau du sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

EN SECTEUR AU1z

- Logement individuel

La hauteur maximale des constructions est de 8.50 m (R+1).

- Logements collectifs et constructions et équipements collectifs ou publics

La hauteur maximale des constructions est de 11.50 m (R+2).

Les hauteurs de constructions devront respecter celles définies au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIÈCES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR

EN TOUS SECTEURS

Devront être précédés d'une déclaration préalable : tous travaux, installations et aménagements concernant les éléments du petit patrimoine à protéger et les continuités écologiques, qui ont été identifiés sur le plan de zonage.

a) Volumes :

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

L'installation en façade des antennes paraboliques est interdite.

b) Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera de préférence disposé parallèlement à la voie publique.

Les toitures-terrasses et les toits plats sont admis.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

c) Couleurs :

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

d) Clôtures et portails d'accès :

Toutes clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement, qui sont situées au sein de continuités écologiques identifiées sur le plan de zonage, devront privilégier la transparence hydraulique et la perméabilité. Un traitement végétal de ces clôtures et espaces doit être réalisé, en se composant d'essences variées compatibles avec leur environnement.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles verticales doublé d'une haie vive et de plantations. Elles pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur d'une hauteur de 2 m de teinte « claire » assortie aux façades.

Elles pourront être doublées d'une haie végétale côté parcelle.

Portails :

Les portails et portillons seront pleins, sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Ils seront en métal ou en bois laqué.

La partie supérieure sera horizontale.

Toutefois :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET / OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

PRINCIPE GÉNÉRAL :

Les places de stationnement non longitudinales ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,20 m.

EN SECTEUR AU1z

Habitat collectif :

Il sera réalisé au minimum :

Logement hors social : 1 place non boxée pour les logements d'une surface de plancher < 50 m²

2 places non boxées pour les logements d'une surface de plancher > 50 m²

Logement social : 1 place non boxée par logement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Habitat individuel et individuel groupé :

Chaque lot devra disposer de deux places de stationnement privatives, dont une ouverte sur le domaine public.

Les garages feront partie intégrante de la construction, ils ne pourront être implantés de manière proéminente du volume principal sauf s'ils sont intégrés à d'autres constructions annexes tels que auvents, pergolas etc.

Les accès aux lots individuels sont définis sur les plans, ils pourront être modifiés dans la mesure où l'accès proposé ne gêne en rien le fonctionnement du futur quartier.

Les 2 places de stationnement imposées à chaque lot le long des voies (2 emplacements de 3.00m x 5.00m) devront être réalisées et rester ouvertes sur la voirie.

Constructions à usage commercial ou de services :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,50 m² par logement avec une surface globale minimale de 15 m².

- pour les bureaux, services et les commerces : 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Toutefois :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

EN TOUS SECTEURS

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

Les espaces libres seront végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges.

Les espaces portés au plan de zonage en « espaces boisés classés à protéger ou à créer », sont soumis aux dispositions des articles L et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme (Pièce des Espaces Boisés Classés du PLU).

Devront être précédés d'une déclaration préalable : tous travaux, installations et aménagements concernant :

- les éléments du petit patrimoine à protéger,
 - les espaces boisés classés,
 - les continuités écologiques,
- qui ont été identifiés sur le plan de zonage.

Les unités foncières concernées par des continuités écologiques délimitées sur le plan de zonage, devront en priorité localiser les superficies traitées en espaces plantés, dans la bande des continuités écologiques.

Toutefois :

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET / OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.

EN SECTEUR AU1z

En plus des prescriptions citées ci-dessus, l'Orientation d'Aménagement et Programmation du Projet urbain du Levant précise des préconisations paysagères que les zones AU1 et AU1z devront respecter.

L'implantation des végétaux devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIÈCES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS), notamment dans la mise en œuvre d'espaces paysagers tampons avec la zone agricole, où des plantations sont imposées aux acquéreurs à l'intérieur des lots 8 à 9 et 11 à 20.

ARTICLE AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SUR LE SECTEUR AU1z

S'applique une surface de plancher, qui ne peut excéder 45 000 m².

Surface de plancher maximum du lotissement : 13 600m².

Les surfaces de planchers maximum de chaque lot seront déterminées à la vente de chaque lot. Une fiche de lot sera fournie par l'aménageur à chaque acquéreur et devra être intégrée aux demandes de permis de construire.

ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

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 : PCMI 1 à 8 + Plan de vente du lot + Certificat de l'aménageur + 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 **300€ht**, soit **360€ttc**. Ce visa ne pourra être délivré qu'après encaissement des honoraires.

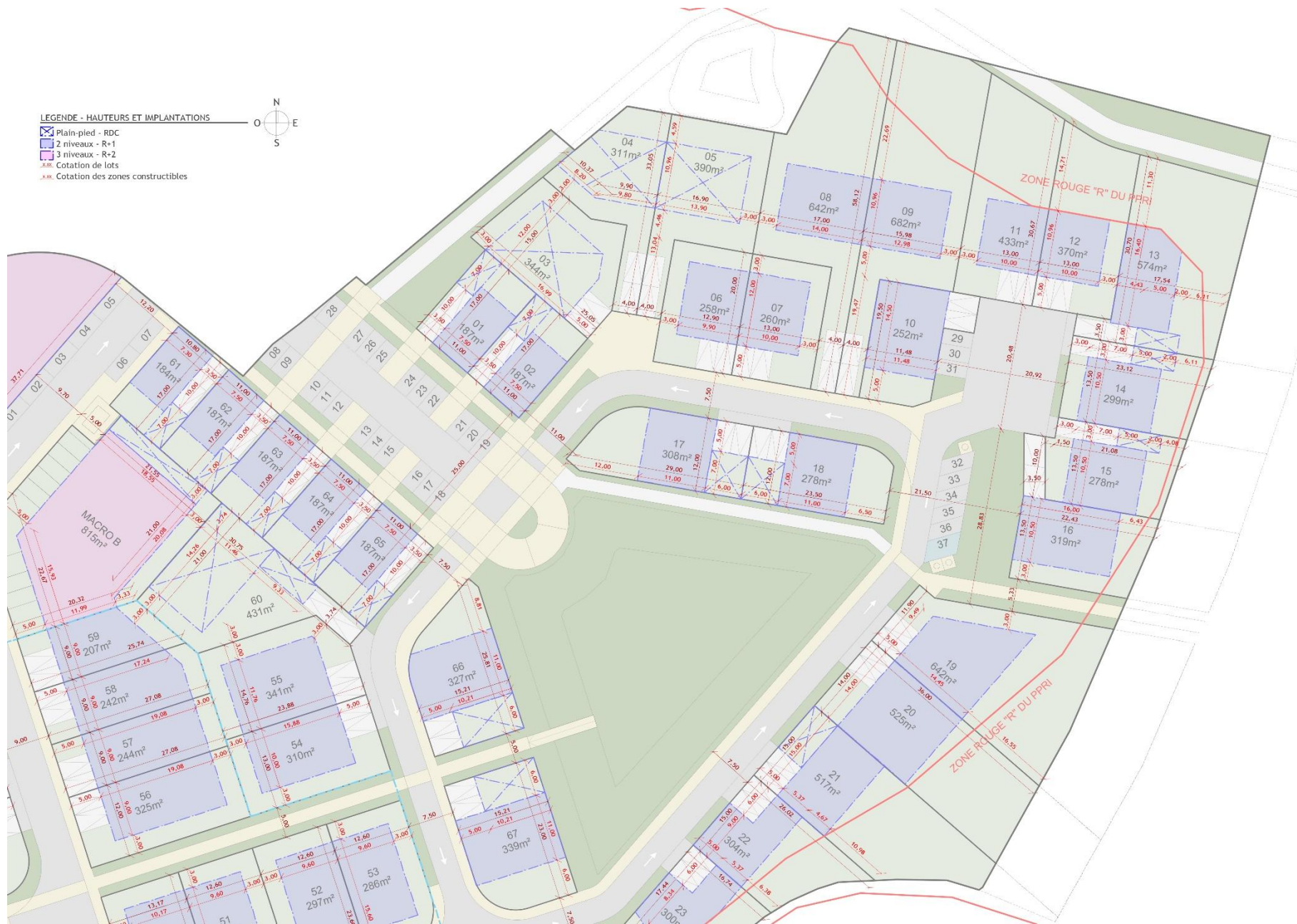
4- PIECES ANNEXES

PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS

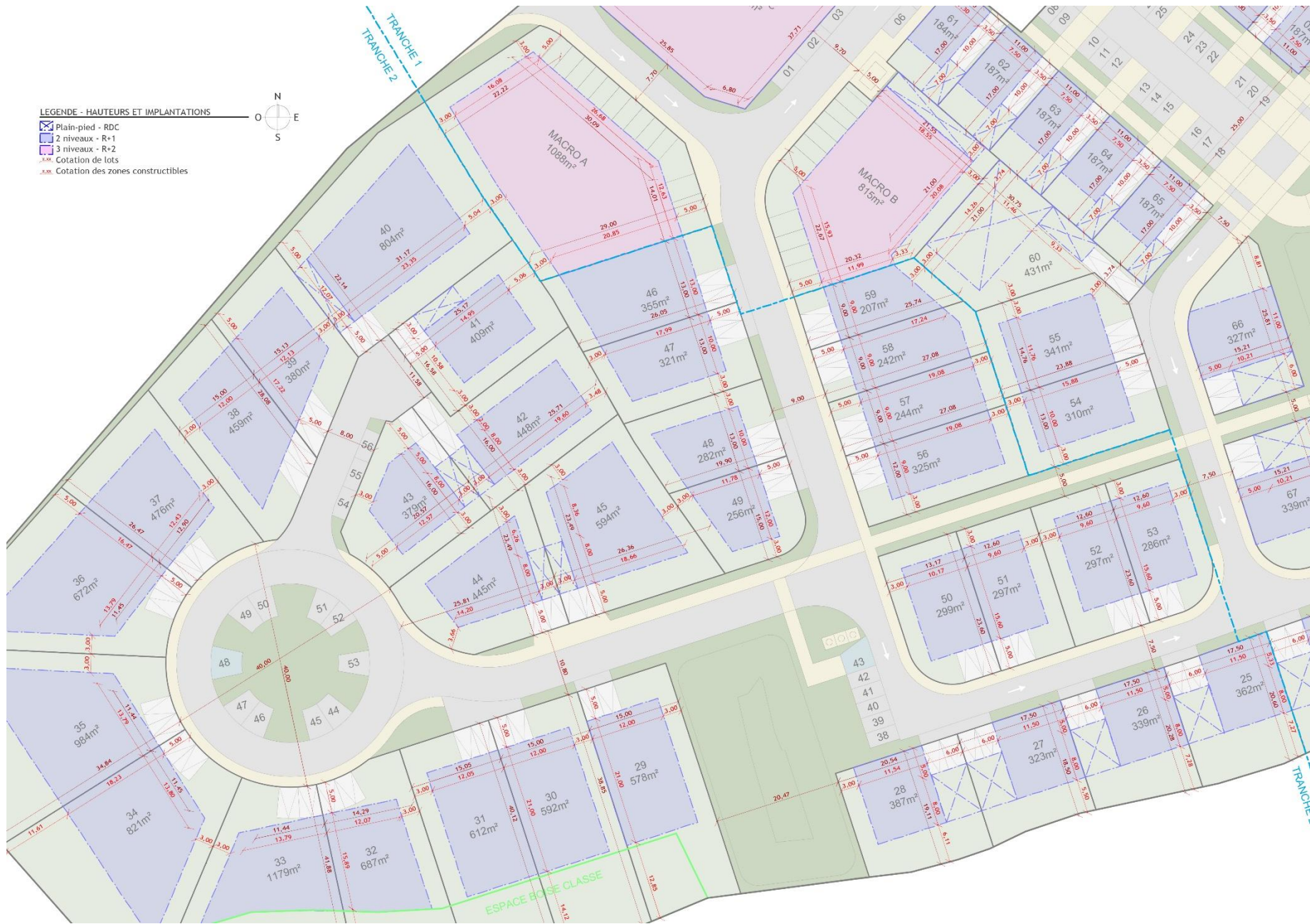


LEGENDE - HAUTEURS ET IMPLANTATIONS

-  Plain-pied - RDC
-  2 niveaux - R-1
-  3 niveaux - R-2
-  Cotation de lots
-  Cotation des zones constructibles







LEGENDE - HAUTEURS ET IMPLANTATIONS

-  Platin-pied - RDC
-  2 niveaux - R+1
-  3 niveaux - R+2
-  Cotation de lots
-  Cotation des zones constructibles

