

**PERMIS D'AMENAGER**  
**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Commune de NARBONNE**

« 445 rue de Jonquières »

Parcelles NC n°58 et 135 – surface cadastrale totale 89a68

**« LE Parc du Cheval Blanc »**

(novembre 2021)

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement, tel qu'il figure au plan PA 4.

Ce document est complémentaire aux règles d'urbanisme du PLU applicables à la zone UD2 à la date de délivrance du permis d'aménager.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement. Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le lotisseur de modification du permis d'aménager, si celle-ci ne concerne pas sa parcelle.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Tout permis de construire déposé par un pétitionnaire devra contenir l'avis définitif de l'architecte coordonnateur pour pouvoir être instruit par le service instructeur.

### **Description :**

Le lotissement projeté se compose de 12 lots à bâtir et d'espaces communs (voirie, trottoirs, stationnements, espaces verts, bassins de rétention des eaux pluviales, zone containers déchets, station de relevage des eaux usées et pluviales) :

Le présent règlement concerne les lots à bâtir qui sont dédiés à l'habitat individuel. L'objectif de ces prescriptions est de préserver une harmonie architecturale du lotissement et d'assurer son intégration dans le site.

# **DISPOSITIONS D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE**

## **1- COORDINATION DES PROJETS :**

- 1- Rencontre avec l'architecte coordonnateur qui expose les contraintes et objectifs du projet.
- 2- Le pétitionnaire envoie son esquisse à l'architecte coordonnateur qui émet un avis provisoire
- 3- Le pétitionnaire envoie un exemplaire complet du dossier de permis de construire à l'architecte coordonnateur qui émet un avis définitif avant le dépôt en Mairie (cet avis devra obligatoirement être joint au permis de construire)

L'architecte coordonnateur nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire est :

### **BLUTEAU David – Architecte DE-HMONP**

3 impasse du Faubourg – 11100 MONTREDON-DES-CORBIERES

Tél : 06 18 19 16 10 – [david@bluteau-architecture.com](mailto: david@bluteau-architecture.com)

L'acquéreur devra impérativement contacter l'architecte coordonnateur et faire valider à ses frais le permis de construire avant dépôt auprès de l'autorité compétente. Ainsi, le dépôt du Permis de Construire ne pourra se faire qu'avec le VISA de l'Architecte coordonnateur.

Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Le volet paysager devra être explicite ; les demandes devront obligatoirement intégrer les clôtures, portails, portillons et la végétation.

Les règles d'urbanismes applicables dans le quartier sont celles de la zone UD2 du PLU en vigueur de la commune de NARBONNE. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont grisées dans les chapitres ci-après et rappelées sous la mention : Rappel du PLU en vigueur. Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent règlement.

Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, et écrites en italique pour une meilleure distinction.

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Le règlement (PA 10), les Plans de Masse et de composition (PA 4) ainsi que les prescriptions relatives aux ouvrages de clôtures, forment un ensemble cohérent qui ne peut être dissocié des diverses dispositions applicables à un lot donné.

## **2- PRESCRIPTIONS :**

### **Article UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les opérations d'aménagement à usage d'activité,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UD 2,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping-caravaning,
- l'ouverture de carrière,
- les commerces dont la surface de vente excède 800 m<sup>2</sup>,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

### **Article UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Dans tous les secteurs, sont admises sous conditions :

- Les installations classées utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

#### **Prescriptions particulières**

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation à raison d'un logement par lot.

### **Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

### **Prescriptions particulières**

Chaque acquéreur de lot doit respecter les conditions de desserte de son lot telles qu'elles sont fixées au plan de composition PA4 et au plan de vente du lot.

### **Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

**1 - Eau :** Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2 - Assainissement :** Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, un assainissement individuel pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public (tout rejet dans les étangs étant interdit).

**3 - Eaux pluviales :** Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m<sup>2</sup>, de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

**4 - Défense contre l'incendie :** La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

**5 - Autres réseaux :** Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

### **Prescriptions particulières**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

### **Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Non réglementé

### **Prescriptions particulières**

Les zones privatives sont définies au plan de composition PA4

Les surface des lots sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux (voir tableau à la fin du document). La

surface des lots sera fixée par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Les plans de vente seront établis par :

### **SCP ORRIT - BLANQUER**

117 avenue Saint-Augustin – 11100 NARBONNE

Tél : 04 68 32 19 19

[laurence.orr@gmail.com](mailto:laurence.orr@gmail.com) – [david.blanquer@geometre-expert.fr](mailto:david.blanquer@geometre-expert.fr)

Toute subdivision d'un lot est interdite.

La construction de plus d'un logement par lot est interdite.

Dans le cadre de remodelage de terrasses sur le terrain, le mur de soutènement n'excèdera pas 1,5 m et devra faire partie intégrante de la composition architecturale du bâtiment et l'objet d'une validation par l'architecte coordonnateur. Les enrochements devront obligatoirement être végétalisés.

Le regroupement de deux lots, pour la construction d'un logement est autorisé sans modification du présent logement sous réserve qu'aucune disposition du règlement ne s'y oppose. Les retraits en périphérie du nouveau lot restent identiques à ceux des lots contigus initialement.

### **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments doivent être édifiés en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Les constructions seront implantées à :

- 100 m minimum de l'axe des autoroutes,
- 75 m minimum de l'axe de la RD 6009, la RD 6113 et la RD 168,
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales autres que les RD 6009, 6113 et 168.

La surélévation et l'extension de bâtiments implantés différemment est possible. Dans ce cas l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques observe le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, celui-ci peut s'aligner sur les bâtiments existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public.

Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## Prescriptions particulières

Les constructions devront être édifiées en respectant les zones de reculs imposées, et les zones d'implantations mentionnées au Plan de composition PA4, zones qui seront précisées sur le plan de vente. Ce plan de vente sera joint à toute demande d'autorisation de construire. En bordure de la voirie interne au lotissement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.

## Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.
2. La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :
  - a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant.
  - b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé,
  - c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.
3. Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.
4. Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.
5. Les piscines et bassins de rétention des eaux pluviales enterrés de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel seront implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.
6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## Prescriptions particulières

Les constructions devront être édifiées en respectant les zones de reculs imposés, et les zones d'implantations mentionnées au Plan de composition PA4, zones qui seront précisées sur le plan de vente. Ce plan de vente sera joint à toute demande d'autorisation de construire. L'implantation de bâtiments joignant la limite séparative y compris les pergolas ne pourra excéder 10m de longueur cumulée et une hauteur maximale de 3,5 m dans la marge de reculement.

## **Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ( $L=H$ ). Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ( $L= H/2$ ).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments, situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## **Article UD 9 - EMPRISE AU SOL**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

## **Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la ligne de faite depuis le terrain naturel.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Les dispositions évoquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur UDp :

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

### **Prescriptions particulières**

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder au maximum R+1.

## **Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

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, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

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

#### **Clôtures**

Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).  
Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.  
Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).  
Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.  
Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.  
**Matériaux :**  
Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

### **Prescriptions particulières**

#### FORMES ET VOLUMES

La volumétrie des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains faisant l'objet d'une composition architecturale prenant en compte les caractéristiques du lieu.

#### COUVERTURES

Les toitures seront soit des toitures tuiles soit des toitures terrasse.

##### *Toitures tuiles*

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 27% à 33%

Elles seront en tuiles canal vieilles ou assimilées et présenteront un débord de toit minimum de 50 cm.

Les toitures à deux pentes sont proscrites, elles seront minimum à 3 pentes si elles s'appuient sur du bâti. Dans le cas contraire elles seront obligatoirement à 4 pentes. Les étages seront obligatoirement à 4 pentes.

##### *Toitures terrasses*

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 25% de l'ensemble des toitures (le calcul se fait par projection des toitures en plan de masse).

#### FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les enduits de ciments sont proscrits.

Les enduits industrialisés teintés dans la masse avec une finition talochée fin ou grattée sont préconisés.

Les teintes d'enduit pour le corps de bâtiment seront : terre claire (exemple G00 de PAREXLAKO ou équivalent) et terre d'argile (exemple T30 de PAREXLANKO ou équivalent)

Les teintes d'enduit pour les éléments architecturaux, les allèges, les éléments de liaison et les meneaux pourront être plus soutenues : gris foncé (exemple G95 de PAREXLANKO ou équivalent)

Le projeté grossier est interdit.

Les ouvrages tels que balcons, escaliers extérieurs, garde-corps, etc... doivent être intégrés dans le volume du bâtiment et non en saillie.

Les imitations de matériaux sont proscrites.

L'emploi partiel de matériaux naturels comme le bois ou la pierre est conseillé.

#### MENUISERIES - FERMETURES

L'ensemble des ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, grilles de défense, portes de garages seront traités dans des teintes proches. Les teintes et les contrastes seront soumis à l'approbation de l'architecte coordonnateur.

### ENERGIE RENOUVELABLE

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages »

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Les appareils de climatisation apparents en façades et non masqués sont interdits. A défaut ils devront soit être posés au sol, soit intégrés dans le volume bâti. Les panneaux solaires seront intégrés dans le pan de toiture et peu saillants.

### SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches de cheminées seront traitées simplement et traitées en retrait de l'aplomb des façades. Aucun conduit ou souche en saillie sur le mur n'est autorisé à moins qu'elles ne soient incorporées dans un élément architectural.

### LES CLOTURES (voir annexe)

**Les clôtures existantes constituant la périphérie du lotissement seront conservées et ne pourront être modifiées.**

*Clôtures sur voirie du lotissement.*

Les clôtures seront constituées de murets maçonnés avec enduit de 100 cm de hauteur surmontées de panneaux barreaudés teinte RAL 7016 de 0.80 m (les panneaux grillagés sont proscrit) pour une hauteur totale de 1.80 m. ces clôtures seront en recul de 1m par rapport à la limite de propriété et doublées d'une haie mixte. L'enduit des murs bahut donnant sur la voirie du lotissement ainsi que les plantations des espaces verts du lotissement seront réalisés par le lotisseur.

Ces clôtures seront doublées de haies végétales (voir plan de composition PA4 et volet paysager).

*Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 1.80 m de hauteur.

Elles seront constituées au choix :

- mur maçonné avec enduit en harmonie avec l'habitation,
- muret maçonné avec enduit en harmonie avec l'habitation de 100 cm de hauteur, surmonté de panneaux.

## **Article UD 12 – STATIONNEMENT**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective :

1 place de stationnement et 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
2 places de stationnement.

c) pour les lotissements :  
- 1 place de stationnement publique par lot,  
- le nombre de place exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination.

d) pour les groupes d'habitations :  
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies,  
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

e) pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.  
. pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : une place de stationnement pour deux lits.

f) pour les établissements commerciaux : si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

g) pour les autres activités : une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

h) hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Prescriptions particulières**

A l'intérieur de chaque lot, deux places de stationnement privatives seront obligatoirement réalisées en béton avec accès direct depuis la voie. Les parkings privatifs seront réalisés en même temps que la construction, la conformité étant subordonnée à la réalisation de la clôture sur voie y compris l'enduit et les panneaux barreaudés.

### **Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (voir annexe)**

#### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, et plantés.

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m<sup>2</sup> de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m<sup>2</sup> de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Prescriptions particulières**

**Chaque acquéreur aura à sa charge la conservation des arbres existants après la réalisation du lotissement dont le nombre est précisé dans le tableau joint en fin de règlement. Les arbres présents sur la parcelle à sa livraison devront être conservés et entretenus par les acquéreurs.**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les espaces de pleine terre (espaces verts) devront

représenter à minima 30% de la surface de la parcelle. Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager. L'ensemble des plantations dans les espaces libres privés seront constituées d'essences locales adaptées au milieu méditerranéen.

Pour certains lots à bâtir, un espace vert privé sera aménagé sur une bande de 1m le long de la voirie. Ces zones sont délimitées sur le plan de composition PA4 et seront reprises dans le plan individuel de chaque lot remis à l'acquéreur (plan de vente). Les plantations dans ces espaces seront réalisées par le lotisseur.

## **Article UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Non réglementé.

*Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.*

### **Prescriptions particulières**

Chaque acquéreur devra respecter le tableau des surfaces joint en fin de règlement.

## **Article UD 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

#### **1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

#### **2) Gestion des eaux pluviales**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m<sup>2</sup>, de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**Article UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**RAPPEL DU PLU DE LA ZONE UD**

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

**3- ENTRETIEN DU LOTISSEMENT:**

Les aménagements et équipements du lotissement ayant un caractère collectif seront entretenus par l'Association Syndicale Libre (ASL) à créer.

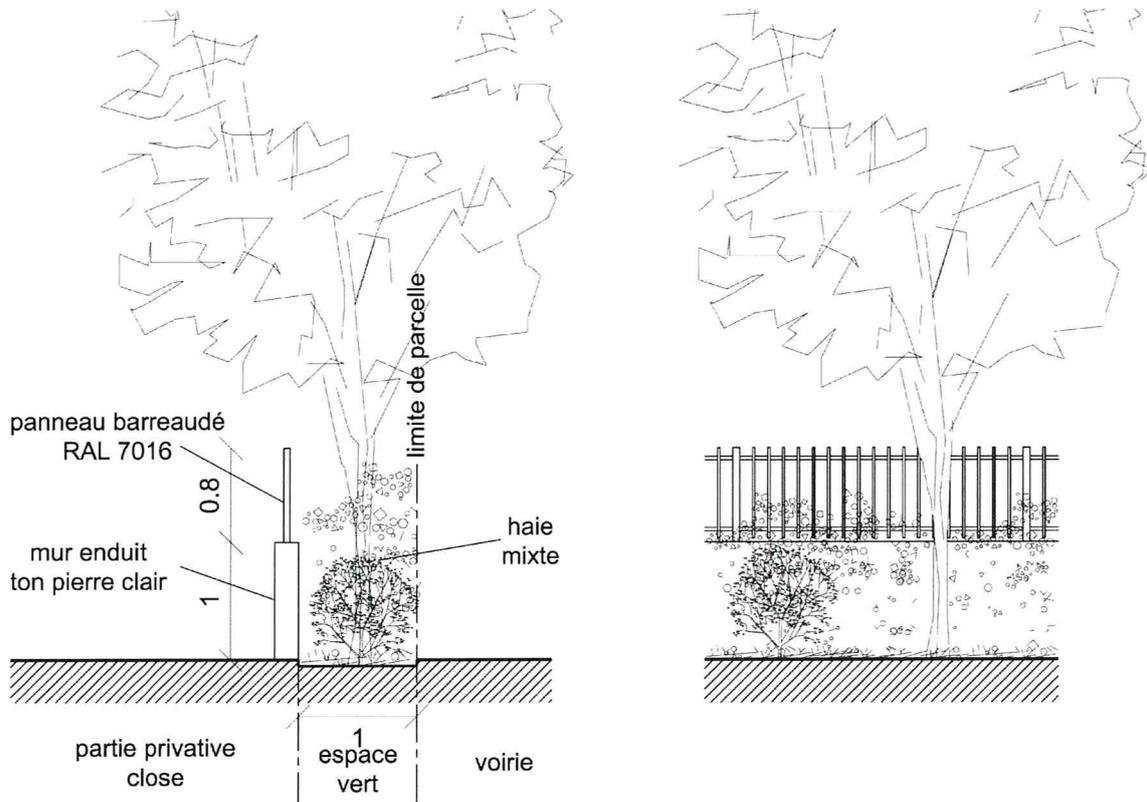
**4- TABLEAU DES SURFACES:**

n° lot	Surface (m <sup>2</sup> )	S. plancher (m <sup>2</sup> )	emprise au sol (m <sup>2</sup> )	arbres à conserver	arbres à planter par le lotisseur	arbres à planter par l'acquéreur
1	485	280	290	1	4	1
2	614	320	368	0	0	6
3	610	320	366	0	0	6
4	484	280	290	1	3	1
5	719	320	431	2	2	4
6	607	320	364	0	0	6
7	722	320	433	2	2	3
8	570	280	342	0	6	2
9	757	320	454	4	3	2
10	585	280	351	1	0	4
11	672	320	403	7	0	0
12	820	360	492	13	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>7645</b>	<b>3720</b>	<b>4584</b>	<b>31</b>	<b>22</b>	<b>35</b>

## 5- ANNEXES:

### ANNEXE 1 TYPOLOGIE DE CLOTURE

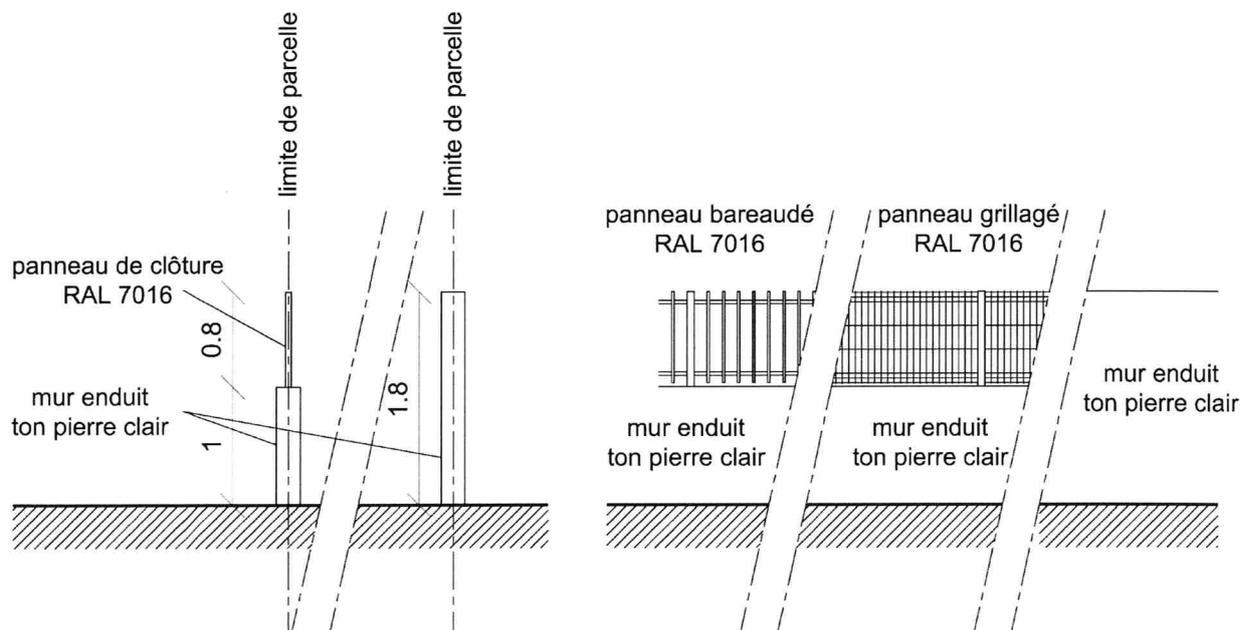
#### Clôture sur voirie du lotissement



COUPE

ELEVATION

#### Clôture sur limites mitoyennes



COUPE

ELEVATION

## **ANNEXE 2 VEGETATION**

Le choix des végétaux doit être cohérent avec le site et privilégier les végétaux résistants. Il faut éviter les arbres à grand développement racinaire et prendre en compte le caractère caduc ou persistant de certains végétaux pour déterminer leur implantation.

### Exemple de végétaux adaptés au site

#### **Arbres :**



Micocoulier  
*Celtis australis*



Erble de Montpellier  
*Acer monspessulanum*



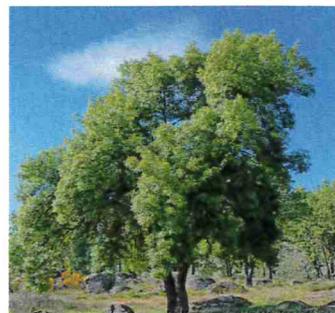
Tilleul argenté  
*Tilia cordata*



Savonnier  
*Koelreuteria paniculata*



Chêne vert  
*Quercus ilex*



Frêne  
*Fraxinus angustifolia*



Sophora  
*Sophora japonica*



Arbre de Judée  
*Cercis siliquastrum*

**Arbustes de haies :**



Chalef  
Eleagnus ebbengéi



Photinia  
Photinia x fraseri



Troène  
Ligustrum japonica

**Arbustes pour massifs:**



Romarin  
Rosmarinus officinalis



Romarin rampant  
Rosmarinus repens



Filaire  
Filirea angustifolia



Pistachier  
Pistacia lentiscus



Laurier tin  
Viburnum tinus



Teucrium  
Teucrium fruticans



Abelia  
Abelia grandiflora



Pittospor  
Pittosporum tobira ou nana



Arbousier  
Arbustus unedo

**Vivaces pour massifs:**



Gaura lindheimeri



Perovskia blue sky



Salvia grahamii



Phlox fruticosa



Thymus officinalis



Agapanthus africana



Cistus albidus corbariensis  
monspessulanum crispus



Cistus corbariensis



Erigéon

**Graminées pour massifs:**



Stipa



Miscanthus sinensis  
gracilimus



Festuca glauca

A MONTPELLIER le 30/11/2021,  
L'aménageur – GPM MEDITERRANEE

P/ **GPM MEDITERRANEE**

139 Rue Professeur Antonin Balmes  
ZAC de Tournefort  
34070 MONTPELLIER  
RCS Montpellier 508 415 973  
Tel. : 04 67 73 00 28 - Fax : 04 99 64 31 55

L'architecte – BLUTEAU DAVID



David Bluteau architecte DE-HMONP  
3 Impasse du Faubourg - 11100 Montredon-des-Corbières  
siret: 83200987200017  
ordre des architectes: 085187

*Bluteau*