

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SCCV LE PARC DE LA VENE
Rés: Don Quichotte
40, rue des Charbonniers - 34200 SETE
RCS Montpellier 891 928 889 00019

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: S13714
SIRET: 520 273 640 00018 - 520 273 640 RCS TOULOUSE

LES JARDINS DE L'AGAU – BALARUC-LE-VIEUX



ATELIER CONCEPT ARCHITECTES
www.sarlatelierconcept.fr



SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	3
2- REGLEMENT	4
CARACTERE DE LA ZONE	4
ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	4
ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS	4
ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	5
ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES.....	6
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	6
ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7
ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	8
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	10
ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	11
ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	11
ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	11
ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	12
3- COORDINATION ARCHITECTURALE.....	12
OBJET DU PRESENT REGLEMENT	12
PROCEDURE	12
COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS	12
MODE DE PAIEMENT.....	13
4- PIECES ANNEXES	14
TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS.....	14
PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES.....	15
PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS.....	16
PLAN DE REPERAGE DES SERVITUDES.....	17
PLAN DE COMPOSITION.....	18

PLAN DE REPERAGE DES LOTS



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 UC (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.

2- REGLEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation composée essentiellement d'habitat individuel. Elle comprend :

- Un secteur Uca de plus forte densité, dans le quartier des Vignés.
- Un secteur Ucp dédié aux équipements publics (école, salle polyvalente...) dans le quartier des Vignés.

La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par la commune, qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du PLU).

La zone UC comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article UC 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher devront intégrer au moins 30% de logements sociaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

Le macro-lot 01 est destiné à la réalisation d'une opération de 4 à 5 logements sociaux groupés.

Les places de stationnement ouvertes des lots 01 à 10 sont grevées d'une servitude à créer pour entretien des canalisations existantes d'eaux potables sur une profondeur de 3.00m (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES SERVITUDES). Chaque Acquéreur de ces lots supportera sans indemnité cette servitude grevant son lot et à créer par l'Aménageur au profit du concessionnaire compétent, comme toute servitude pouvant être portée sur les biens dont les colotis auront collectivement la jouissance.

Les lots 07 à 15 sont grevés d'une servitude à créer pour entretien des végétaux (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES SERVITUDES). Il s'agit d'une bande végétalisée de 40cm de profondeur disposée le long de la voie interne du lotissement. Les clôtures et les haies mixtes disposées le long de cette voie, réalisées et plantées par l'aménageur, devront être conservées en l'état et en place, avec le retrait de 40cm de la clôture par rapport à l'alignement. Aucune modification ne pourra y être apportée. Les entreprises compétentes mandatées à cet effet par l'aménageur pourront pénétrer sur cette bande de terrain pour planter initialement les haies. A compter de la plantation de ces végétaux, ils seront ensuite entretenus et arrosés aux frais du propriétaire du lot concerné. Ces obligations, notamment d'accès, grèveront de manière perpétuelle cette bande privative de 40cm des lots concernés, y compris après rétrocession des voies et équipements du lotissement à la municipalité ou collectivité compétente, à charge pour cette dernière, si elle l'accepte, d'assurer l'entretien des espaces verts sur ces bandes privatives.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Accès

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement tendant à la création de plusieurs logements, nécessitant la création de nouveaux accès sur la voie publique, les solutions tendant à regrouper ces accès par la création de voies ou servitude de passage aménagées seront privilégiées et ce notamment afin de ne pas compromettre les aménagements publics de voirie (places de stationnement publiques, trottoirs, éclairage public, poteau incendie etc...). Pour les mêmes raisons, la création de nouveaux accès sur voie publique au bénéfice d'une unité foncière existante pourra être interdite.

Dans tous les cas la largeur d'un passage d'accès jusqu'à la voie publique ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie

Les voies publiques ou privés permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5.5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

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

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

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 ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées : le recul peut être ramené à 2 mètres par rapport à l'emprise des voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des voies et emprises publiques et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

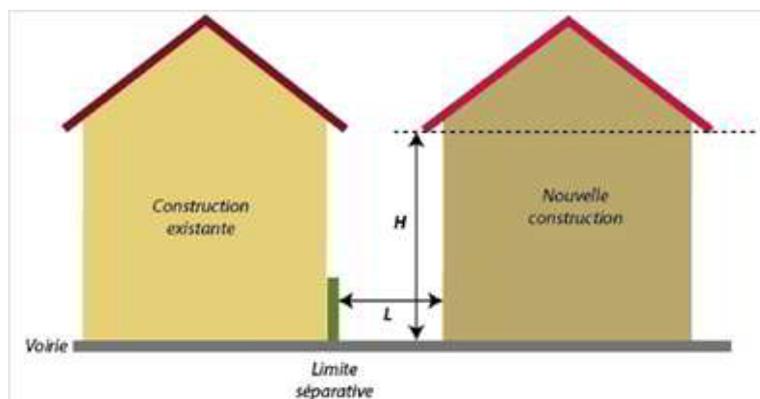
L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIÈCES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement.

Les constructions des lots 01 à 08 pourront être implantées à une distance minimale de 2.00m de l'alignement de la voirie interne.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Dans les opérations de construction et d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération), en vue de constituer un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur au maximum 10 mètres de longueur mesurée sur le périmètre de l'unité foncière,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

- Lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- L'application cumulée des dispositions ci-dessus ne peut conduire dans tous les cas à ce que les constructions en limite occupent plus de 30% du périmètre de l'unité foncière.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Le long des limites séparatives, en bordure du lotissement : les règles et prescriptions dérogatoires du PLU sont appliquées.

Le long de la limite Ouest du lotissement, les constructions des lots 07 à 15 devront également respecter un recul minimum de 5.00m par rapport au haut de talus.

Le long des limites séparatives entre lots :

- **Les constructions devront respecter un recul minimum de 3.00m,**
- **Pour certaines limites latérales des lots 02 à 04 et 07 à 15, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou respecter un recul minimum de 3.00m.**
- **Les prescriptions dérogatoires du PLU sont appliquées.**

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture :
 $L=H/2$

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Uniquement dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage des toitures.

Toutefois, pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée est portée à 12 mètres au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Uniquement dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des murs de soutènement dans les talus existants devra être limitée à 1.00m.

Les planchers aménagés des constructions neuves devront être calés sur vide sanitaire à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel. Outre ces mesures, des cotes minimum sont imposées aux acquéreurs afin d'assurer le raccordement à la voirie et aux réseaux du lotissement (cf. 4-PIECES ANNEXES – TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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 aux paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

Façades et ouvertures :

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le « recoupage » intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

Clôtures :

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.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

L'implantation des clôtures et leur nature devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIÈCES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES).

Les clôtures entre lots devront respecter une hauteur de 1.60m et être composées :

- Soit d'un mur de clôture enduit de teinte beige,
- Soit d'un grillage à mailles rigides gris anthracite,
- Soit d'un grillage à mailles rigides gris anthracite sur mur bahut enduit de teinte beige.

Les clôtures disposées le long des voies sont réalisées par l'aménageur. Elles devront être conservées en l'état et en place.

Toitures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles s'ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher créée.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Les 2 places de stationnement imposées à chaque lot le long des voies (emplacement 6.00m x 5.00m) ainsi que l'aire de stockage des conteneurs de déchets devront rester ouvertes sur l'espace collectif.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager. Les travaux d'entretien courants sont autorisés.

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, où des plantations sont imposées aux acquéreurs à l'intérieur des lots.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimum : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

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.

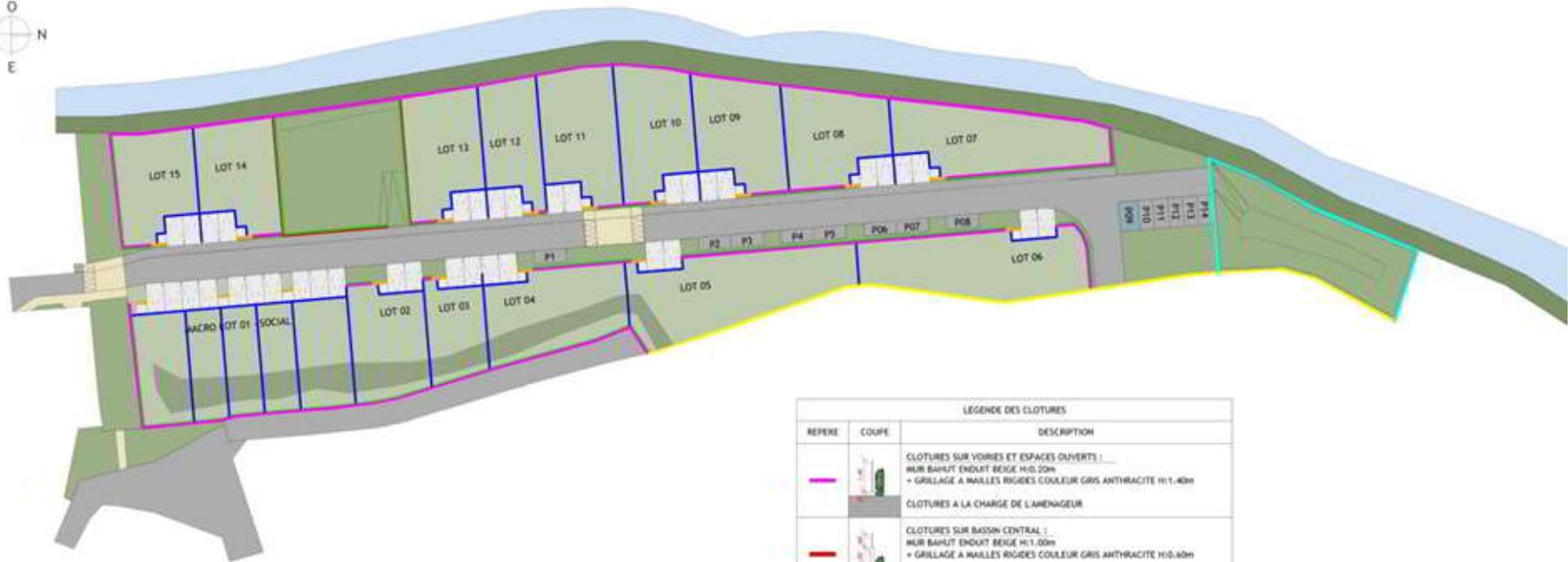
Toute demande de visa ultérieure à la signature de l'acte, autre que la demande de permis de construire initiale (demande de permis modificative, déclaration préalable...), fera l'objet d'une facturation directe de l'Architecte coordonnateur auprès de l'acquéreur du lot demandeur, d'un montant de **200€ht**,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

4- PIECES ANNEXES

TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS

"Les Jardins de l'Agau"				
N° de lot	S. Cessible (m²)	Emprise au sol max. (m²) - Coef.0,819	S.D.P. Max. (m²)	Cote mini plancher imposé (m NGF)
Lot 01	867	710,4	500	5,00 et 5,20
Lot 02	273	223,7	180	4,55
Lot 03	192	157,3	180	4,68
Lot 04	355	290,9	180	4,70
Lot 05	466	381,8	180	5,30
Lot 06	416	340,9	180	5,36
Lot 07	408	334,3	180	5,30
Lot 08	297	243,4	180	5,30
Lot 09	300	245,8	180	5,15
Lot 10	301	246,6	180	5,00
Lot 11	312	255,7	180	4,80
Lot 12	230	188,5	180	4,70
Lot 13	287	235,2	180	4,60
Lot 14	270	221,2	180	5,03
Lot 15	270	221,2	180	5,18
15 lots	5244	4297,0	3020	

PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES



LEGENDE DES CLOTURES		
REPERE	COUPE	DESCRIPTION
		CLOTURES SUR VOIRIES ET ESPACES OUVERTS : - MUR BAHUT ENDUIT BEIGE H:0,20m + GRILLAGE A MAILLES RIGIDES COULEUR GRIS ANTHRACITE H:1,40m CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
		CLOTURES SUR BASSIN CENTRAL : - MUR BAHUT ENDUIT BEIGE H:1,00m + GRILLAGE A MAILLES RIGIDES COULEUR GRIS ANTHRACITE H:0,60m CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
		CLOTURES SUR BASSIN NORD : - GRILLAGE A MAILLES RIGIDES GRIS ANTHRACITE H:1,40m CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
		MURILLAGE MUR TECHNIQUE ET AIRE DE STOCKAGE DECHETS : - MURET REVÊTU DE PIERRES H:1,40m CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
		CLOTURES EXISTANTES
		CLOTURES ENTRE LOTS : A LA CHARGE DES ACQUEREURS GRILLAGE A MAILLES RIGIDES GRIS ANTHRACITE H:1,60m
		OU MUR BAHUT ENDUIT BEIGE + GRILLAGE A MAILLES RIGIDES COULEUR GRIS ANTHRACITE H TOTALE : 1,60m
		OU MUR BAHUT DE CLOTURE ENDUIT BEIGE ENDUIT H:1,40m

PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS



PLAN DE REPERAGE DES SERVITUDES



PLAN DE COMPOSITION



