DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEGLY

Lotissement
« LES PORTES DU MINERVOIS »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE
SAS HECTARE
28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88

BUREAU D'ETUDES
OPALE
Z.A LA PLAINE – 11 300 COURNANEL
Tél : 04 68 69 20 01

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE
BET EVE
42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

GEOMETRE EXPERT
BRAHEM – GUENERET
17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32

ARCHITECTE
GENDREU Fabien – Architecte DPLG
22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68

PA 10

Février 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION 2

ARTICLE 1.1 : Présentation 2
ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis 3

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT.. 4

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 4
ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol 4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction 6
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots 10
ARTICLE 2.5 – Stationnements 10
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations 10
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets 11

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES 12

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 : Présentation

En collaboration avec la Commune de Villegly, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Portes du Minervois* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 32169m².

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AZ n°75, 84 (pour partie), 92 (pour partie), et section AY n°47 et 49. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 24 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles et d'une parcelle réservée à la construction de 13 logements sociaux.

De plus, l'emprise opérationnelle sera composée d'un lot supplémentaire étant une réserve foncière communale d'une superficie d'environ 5 000m², dont la destination et le type de construction sera laissé libre choix à la commune, les règles du PLU s'imposeront sur ce lot. L'Association Syndicale Libre (ASL) sera composée uniquement des 24 parcelles à bâtir et du macrolot à caractère social.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 37 logements maximum.**

Les constructions (hors lot 26) devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.

Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la réalisation des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, conseillé aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons et des logements à caractère social dans le cadre du lotissement « *Les Portes du Minervois* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement (hors lot 26). Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement et sur le Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement (hors lot 26) sont à usage d'habitation uniquement. Le projet comportera un total de 37 logements.

Les affouillements et exhaussement du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions futures.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites (hors lot 26).

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé.

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit de 10,50 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée pour la voirie en double sens et de 6,50 mètres de largeur dont 3,50 mètres de chaussée pour la voirie en sens unique ;
- La voie de desserte comportera 24 places de stationnements à l'extérieur des parcelles soit une place visiteur par lot (hors macrolot social et lot 26).
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

Concernant les eaux pluviales, l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.

La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

6. Servitudes particulières

- **Pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.**
- **Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur variable de 2,00 ou 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se clôturer en arrière du fossé et sur la crête du fossé. Les acquéreurs devront également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement.**
- **Conformément au plan de composition (PA4 A) le lot 26 sera grevé d'une servitude de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 5,00 mètres pour diriger les eaux vers le bassin de rétention.**

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).
Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

Implantation des constructions :

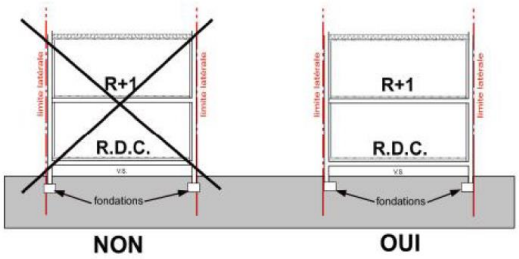
- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :**
  - Les constructions devront respecter un retrait de 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B) ;
  - Les garages devront respecter un retrait de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**
  - Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet, à condition d'être en R+0 sur une hauteur maximale de 4,00 mètres au faîtage et 3,50 mètres à la sablière maximum et uniquement et sur une profondeur maximale de 10,00 mètres ;
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres ($L = H/2 \geq 3{,}00$ mètres), conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).
  - De plus, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** sans objet.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'emprise au sol maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.
Une tolérance est accordée pour les débords de toiture et les casquettes se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.
Toutefois, tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maitrisées sont à éviter.



Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété

a) **<u>Hauteur des constructions :</u>**

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini sur le plan parcellaire de vente de lots.
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillements ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4,00 mètres au faîtage et 3,50 mètres à la sablière pour les constructions des annexes (garages) en R+0 uniquement ;
- 4,50 mètres à l'égout du toit et 5,50 mètres maximum au faîtage pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 7,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+1 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B) ;

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Les constructions neuves, les extensions et la restauration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.
Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

a) Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les constructions types circulaires sont interdites.
Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment des énergies renouvelables et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).
Pour rappel, pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.

b) Toitures :

Les toitures présentant une pente apparente auront une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits seront recouverts en tuiles de terre cuite locale.
Cependant, elles pourront être en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.
En cas de dalle avec étanchéité, elle sera recouverte de gravillons, de dalettes ou de terre végétale et plantée.
Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions et annexes) sont interdits.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.
Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au domaine public devra apparaitre sur le plan de masse du permis de construire.
Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

c) Façades :

Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades, y compris pignons situés en mitoyenneté, sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
Les murs de clôtures devront être traités comme la construction principale et sur l'ensemble des faces.

d) Ouvertures :

Le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf pour un parti pris architectural. Pour rappel, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

e) Couleurs :

La couleur des façades adoptera les couleurs de teintes claires. Les couleurs criardes sont interdites.

f) Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principle édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.
La hauteur totale des clôtures sur voie, emprise publique et limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Elles peuvent être composées des manières suivantes :

- Mur bahut + grillage rigide ou grille,
- Mur maçonné + couvertine et enduit selon les mêmes règles que les façades,
- Clôtures végétales, les plantations arbustives devront être des essences variées et locales.

Les clôtures en limite avec la zone A du PLU seront constituées de haies arbustives d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sur un support de même teinte, sans mur bahut.

Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites.

g) Energies renouvelables :

Les capteurs solaires ou photovoltaïque sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb.

h) Equipements et accessoires de confort :

Les climatiseurs, conduits de ventilation, dispositif de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone et autre seront dissimulés.

i) <u>Traitement des emplacements de stationnement privatifs non clos :</u>

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir existant et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol de la construction, les terrasses, les allées, etc.

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.
<u>La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.</u>

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot, un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules.
Pour rappel du PLU, dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m² l'acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot :

- Pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnements ;
- Par tranche supplémentaire de 75m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement.

Le macrolot à caractère social devra réaliser au minimum 1 stationnement par logement.
Au sein du lotissement, il sera prévu 24 stationnements visiteurs.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées de plantations d'essences locales.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera sur les deux aires de collecte des ordures ménagères prévues au sein de l'emprise opérationnelle (leur positionnement est à titre indicatif, ils peuvent être déplacés pour des raisons techniques).

Le macrolot à caractère social devra également prévoir un local d'ordure ménagères suffisamment dimensionné sur l'emprise de son lot.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE (en m²)	SURFACE DE PLANCHER (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISEE (en m²)
1	600	250	225
2	600	250	225
3	600	250	225
4	600	250	225
5	600	250	225
6	500	250	200
7	500	250	200
8	500	250	200
9	1 000	250	250
10	700	250	225
11	600	250	225
12	600	250	225
13	500	250	200
14	600	250	225
15	500	250	200
16	500	250	200
17	500	250	200
18	500	250	200
19	500	250	200
20	500	250	200
21	600	250	225
22	500	250	200
23	400	250	175
24	400	250	175
25	2 500	1 200	1 200
26	5 000	1 000	1 000
TOTAL LOTS	**20 900 m²**	**8 200 m²**	**7 250 m²**
VOIRIE	**2 936 m²**	**SANS OBJET**	**2 936 m²**
ESPACES VERTS	**8 333 m²**	**SANS OBJET**	**SANS OBJET**
TOTAL	**32 169 m²**	**8 200 m²**	**10 186 m²**

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

Fait à Carcassonne,
Le 10 Février 2021
Le Maître d'Ouvrage

HECTARE
URBANISME & TOURISME
28 rue Aimé Ramond
11000 CARCASSONNE
04 68 47 67 88
SIREN 351 338 660