

« LES HAUTS DE L'ALBARIC »

Commune de Leuc

REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE
28 RUE AIME RAMOND
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



MAITRE D'OEUVRE

OPALE
Z.A LA PLAINE
11 300 - Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

CABINET 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



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE
42 ALLEE D'IANA
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89

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 – Emprise au sol	13
ARTICLE 2.5 – Imperméabilisation des sols	13
ARTICLE 2.6 – Stationnements.....	13
ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations	14
ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets.....	14
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	 15

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Leuc, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Hauts de l'Albaric* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 16 977 m².

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section B n°1431, 1432 et 1433. 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 :

- 16 parcelles destinées à la construction de maisons individuelles dont 2 seront destinées à de l'accession aidée ;
- 1 lot destiné à la construction de 4 logements à caractère social ;
- 1 lot comme réserve foncière sur l'emprise de la parcelle B n°1432.

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 20 logements maximum (hors lot 18 destiné à être maintenue comme réserve foncière au propriétaire de la parcelle B 1432).**

Les constructions 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 constructions dans le cadre du lotissement « *Les Hauts de l'Albaric* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement (hors lot 18). 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 soumises à conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisation du sol soumises à conditions particulières édictées au sein de l’article AU1 du PLU de Leuc.

Toutes les installations et constructions autorisées sont soumises à la condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle de la zone AU.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisation du sol interdites édictées au sein de l’article AU1 du PLU de Leuc.

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, à l’exception du lot 7 destiné à la construction de 4 logements à caractère social et du lot 18.

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 variable entre 6,50 et 11,00 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée en double sens, un cheminement piéton de 1,50 mètre de large et des stationnements visiteurs longitudinaux entre 2,00 et 2,50 mètres de large.
- La voirie en impasse disposera d’une aire de retournement afin que tous les véhicules puissent réaliser un demi-tour aisément.
- La voie de desserte comportera 14 places de stationnements visiteurs, dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite ;
- 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, à l'exception du lot 18.

- Eaux pluviales :

L'aménageur a fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

Ainsi, l'ensemble des lots devront diriger gravitairement leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) vers le domaine public mis en place par l'aménageur ou vers les boîtes de branchement mises en place par l'aménageur lorsqu'elles sont prévues.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

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. Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 3, 4, 7 et 14 à 17 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 sur la façade indiquée, en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 et 2 seront grevés d'une servitude d'espace vert privatif non clos d'une largeur de 1,50 mètre. Les acquéreurs devront se clôturer en arrière de la bande végétale. Cette bande végétale devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales de types arbustives composées au maximum d'essences locales et non allergènes. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 3, 4, 6 et 9 à 12 devront obligatoirement se clôturer en arrière du talus existant, et crête haute du talus. Ainsi, un accès devra être prévu par les acquéreurs (portillon) afin d'accéder au talus et de garantir son entretien régulier à leur charge.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 9 à 12 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en retrait du talus existant. Les plantations devront être situées en crête de talus et devront constituer une frange verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 12, 13, 14 et 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres afin de créer une coupure verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

a) Implantation des constructions :

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.

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques** : Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, distance conforme au plan de masse (PA4B).
- **L'implantation par rapport aux limites séparatives** : Les constructions pourront être édifiées soit :
 - En limite séparative pour les constructions annexes (garage), lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise, à condition de respecter la hauteur maximale autorisée en R+0 et de ne pas dépasser une profondeur de 12,00 mètres en limite séparative.
 - En retrait des limites séparatives, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'impose, conformément aux distances imposées.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres** : Le PLU de la ville de Leuc n'impose pas de distance entre les constructions sur une même propriété. Toutefois, et notamment pour les habitations, le demandeur devra étudier finement les implantations afin de préserver les vues, l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions.
 Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte :
 - Que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.
 - Qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité.

A l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA 4 B), sont autorisées :

- Les constructions constituant une annexe non contiguë à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) en limite séparative à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 10,00 mètres de longueur en mitoyenneté et de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol.
- Les piscines d'agrément, à condition de respecter un retrait de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

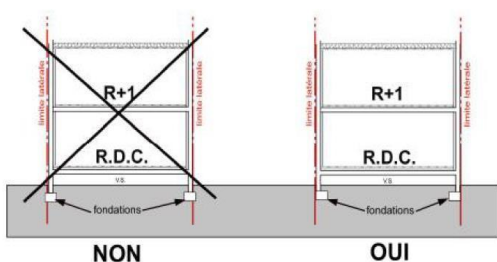
L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, d'imperméabilisation maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

b) Volumétrie des constructions :

La volumétrie des constructions principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

Les toitures en pente pourront avoir un débord de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles, à condition de ne pas dépasser sur la parcelle mitoyenne.

La pente des annexes non contiguës à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.



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 voisine.

c) Hauteur des constructions :

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 totale correspond à la hauteur entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit et au faîtage. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation, etc.).

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage), ne devront pas excéder **2,50 mètres de hauteur hors tout**.

Les constructions annexes (garages) en limite séparative et dont l'édification en R+0 sur le plan de masse (PA4 B) est imposée, ne devront pas excéder une hauteur totale de **5,00 mètres au faîtage**.

La hauteur des constructions habitables autorisées en R+1 sur le plan de masse (PA4 B) ne doit pas excéder **6,00 mètres à l'égout du toit et 10,00 mètres au faîtage**.

Pour rappel :

La volumétrie des constructions principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

Les lots 3, 4, 7 et 14 à 17 seront grevés d'une servitude de co-visibilité en R+1. Ainsi, les acquéreurs ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots voisins, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

1. Aspect des constructions

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations et aménagements nouveaux, ainsi que des évolutions du bâti existant. Tous les projets doivent respecter le caractère du paysage bâti environnant et assurer une harmonie d'ensemble.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

1) Toitures :

Les constructions doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

Les installations techniques (dont antennes, paraboles, climatiseurs) ne doivent pas être visible depuis les voies publiques adjacentes.

Les accessoires, comme les génoises préfabriqués, les corniches en terre cuite ou autres sont formellement interdites.

2) Capteurs solaires :

Les installations solaires de production d'énergie sont admises en toiture, à condition d'être intégrées à la couverture ou d'en dépasser de moins de 20 cm.

Le demandeur se rapportera utilement au « Guide Capteurs solaires » élaboré par l'Union régionale des CAUE et le Collège régional des ABF pour toute information utile sur l'intégration architecturale de son projet dans le bâti.

3) Les façades :

Les façades, les annexes et extensions doivent respecter le nuancier ci-dessous. Les références sont données dans la gamme ParexLanko avec une correspondance en codes couleurs universels NCS.

En particulier, le blanc est interdit y compris pour les menuiseries.

Les enduits tyroliens et écrasés sont interdits : la finition doit être talochée ou grattée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

TEINTES TRADITIONNELLES A UTILISER POUR LES ENDUITS DE FAÇADE		
Dénomination	Code ParexLanko	Code NCS
Beige	T80	1510-Y20R
Terre Beige	T70	1015-Y30R
Grège	T10	1505-Y60R
Terre d'argile	T30	2010-Y20R
Terre feutrée	T60	2010-Y

4) Les éléments techniques :

Les éléments techniques, tels que les appareils de climatisation, les antennes et les paraboles, les dispositifs de ventilation, les ventouses de chauffage et autres ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5) Ouvertures et menuiseries :

Les volets à la française doivent être conservés.

Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit placé à l'intérieur de la construction (poses extérieures ou en impostes interdites).

L'emploi du PVC blanc est interdit.

Les teintes vives sont interdites.

6) Les annexes :

Toute annexe à une construction devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

7) Les extensions :

Toute extension d'une construction existante devra être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes et matériaux de toiture, etc.

8) Clôture et portail :

La réalisation des clôtures est obligatoire. Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit en gratté fin de teinte T80 de la gamme « Parexlanko » et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire) d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.
La clôture devra être doublée d'une haie végétale composées d'essences locales, non invasives et non allergènes.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit en gratté fin de teinte T80 de la gamme « Parexlanko » et sur l'ensemble de ses faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire) d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.
La clôture devra être doublée d'une haie végétale composées d'essences locales, non invasives et non allergènes.
- D'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), doublé d'une haie végétale composées d'essences locales, non invasives et non allergènes. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.
- D'un mur plein enduit en gratté fin de teinte T80 de la gamme « Parexlanko » et sur l'ensemble de ses faces, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublé d'une haie végétale composées d'essences locales, non invasives et non allergènes.

Pour rappel, les lots 3, 4, 6 et 9 à 12 devront obligatoirement se clôturer en arrière du talus existant, et crête haute du talus. Ainsi, un accès devra être prévu par les acquéreurs (portillon) afin d'accéder au talus et de garantir son entretien régulier à leur charge.

9) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Conformément aux indications du présent règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos permettant le stationnement de deux véhicules.

Ainsi l'accès à chaque lot est imposé, à l'exception du lot 7 destiné à la construction de 4 logements à caractère social et du lot 18.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des pavés enherbés (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



Dalle alvéolaire



Pavés enherbés



Béton poreux

10) Mouvement de terre :

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti, ou de dégrader le modelé naturel du site, sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce, les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est la plus proche.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Les différents aménagements tel que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol

En zone AUB, l'emprise au sol des constructions n'est pas imposée.

ARTICLE 2.5 – Imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation des sols correspond à toutes les surfaces imperméables réalisées sur chaque lot. Elle comprend l'emprise au sol des constructions, mais également les accès, stationnements, allées, terrasses, etc. dont le revêtement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur a fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale.

Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

L'ensemble des lots devront diriger gravitairement leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) vers le domaine public mis en place par l'aménageur ou vers les boîtes de branchement mises en place par l'aménageur lorsqu'elles sont prévues.

ARTICLE 2.6 – Stationnements

Conformément au PLU en vigueur, les acquéreurs doivent réaliser :

- 2 places à usage privatif par logement (à l'exception du lot 7) ;
- 2 places à usage public pour toute création de commerce, activité de service ou bureau.
- 1 place par logement pour le 7 réservé à la construction de logements à caractère social.

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif permettant le stationnement de deux véhicules. Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'accès à chaque lot est imposé, à l'exception du lot 7 destiné à la construction de 4 logements à caractère social et du lot 18.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 14 stationnements visiteurs longitudinaux à la voirie ou en empochement, dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations

Les acquéreurs devront participer au traitement paysager des espaces, notamment à travers la réalisation de diverses haies et de plantations.

Pour rappel :

- Les lots 1 et 2 seront grevés d'une servitude d'espace vert privatif non clos d'une largeur de 1,50 mètre. Les acquéreurs devront se clôturer en arrière de la bande végétal. Cette bande végétale devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales de types arbustives composées au maximum d'essences locales et non allergènes. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Les lots 9 à 12 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 3,00 mètres en retrait du talus existant. Les plantations devront être situées en crête de talus et devront constituer une frange verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).
- Les lots 12, 13, 14 et 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur de 2,00 mètres afin de créer une coupure verte. La haie devra être constituée d'espèces méditerranéennes diversifiées, non invasives et non allergènes. Les haies seront mixtes et pluristratifiées. L'ensemble sera à la charge des acquéreurs (réalisation et entretien).

Pour rappel, l'ensemble des clôtures devront doublées d'une haie vive.

Les essences locales sont à privilégier dans la composition des plantations d'agrément ou d'accompagnement des espaces libres.

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local que l'aménageur prévoit de réaliser. Ce local sera dimensionné pour compenser le local OM démoli à l'entrée de l'opération et permettra également la gestion des bacs du lotissement.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE (En m²)	SURFACE DE PLANCHER (en m²)	IMPERMEABILISATION DES LOTS (en m²)
1	600	250	250
2	600	250	250
3	1231	250	300
4	1000	250	300
5	600	250	250
6	700	250	250
7	650	350	250
8	700	250	250
9	722	250	250
10	700	250	250
11	800	250	275
12	900	250	275
13	738	250	250
14	500	250	200
15	400	200	175
16	400	200	175
17	400	200	175
18 (réserve foncière)	1603	400	300
TOTAL LOTS	13 244 m²	4 600 m²	4 425 m²
VOIRIE	2 083 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	1 650m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	16 977 m²	4 600 m²	4 425 m²

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

Fait à Carcassonne,
Le 4 Février 2022

Le Maître d'Ouvrage

