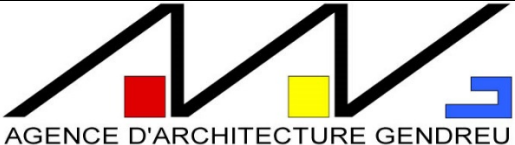


**DÉPARTEMENT DE L'AUDE**  
**COMMUNE DE VILLEMOUSTAUSOU**

**Lotissement**  
**« LES TERRES DU THOU »**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> |
|---------------------------------|

| Maître d'ouvrage                                                                                          |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HECTARE S.A.</b><br>28 Rue Aimé Ramond<br>11 000 CARCASSONNE<br>Tél : 04 68 47 67 88                   |     |
| Géomètre Expert                                                                                           |                                                                                       |
| <b>GUENERET</b><br>17 Rue Mazagran<br>11 000 CARCASSONNE<br>Tél : 04 68 10 32 32                          |  |
| Bureau d'études                                                                                           |                                                                                       |
| <b>OPALE</b><br>Z.A LA PLAINE<br>11 300 Cournanel<br>Tél : 04 68 69 20 01                                 |  |
| Architecte                                                                                                |                                                                                       |
| <b>GENDREU Fabien – Architecte DPLG</b><br>22 Rue Chartrand<br>11 000 CARCASSONNE<br>Tél : 04 68 25 14 68 |   |

|              |
|--------------|
| <b>PA 10</b> |
|--------------|

Décembre 2019

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré définies dans le P.L.U.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

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

### **ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis**

L'ensemble du terrain lotis se situe sur la commune de Villemoustaussou. Les parcelles cadastrées ont pour référence la **section CD n°141 et 142** ayant pour surface cadastrale totale d'environ **15 393 m²**.

La société HECTARE a la maîtrise foncière des terrains.

### **ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches**

Le lotissement prend le nom de : « **LES TERRES DU THOU** » et sera composé de **17 lots** pour une capacité maximale de **19 logements**. Le projet sera réalisé en une seule tranche.

Le projet sera composé de

- 15 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 400m² à 1100 m² ;
- 2 lots réservés à la construction de double logements sociaux, sur des parcelles variables d'environ 500 m² ;
- D'une voirie structurante à double sens d'une largeur totale de 10,00 mètres, réalisée par l'aménageur, permettant de desservir la majorité des lots, ainsi qu'en réseaux de viabilité ;

- D'une voirie secondaire en impasse d'une largeur totale de 8,50 mètres, permettant de desservir 4 lots. L'impasse sera dimensionnée afin que l'ensemble des véhicules puissent faire un demi-tour aisément ;
- D'un bassin de rétention, dimensionné pour l'ensemble du projet ;
- D'espaces verts, de 17 stationnements visiteurs dont 1 sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes<sup>1</sup> :

| <b>VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LES TERRES DU THOU »</b> |                                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>SUPERFICIE TOTALE DES LOTS</b>                                 | <b>11 650,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>VOIRIE</b>                                                     | <b>2 210,79 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>ESPACES VERTS</b>                                              | <b>1 532,21 m<sup>2</sup></b>  |
|                                                                   |                                |
| Superficie totale de l'opération                                  | <b>15 393,00 m<sup>2</sup></b> |

Les lots à bâtir sont situés en zone 1AUb du P.L.U de la commune de Villemoustausou.

### **SERVITUDES GENERALES :**

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

### **SERVITUDES PARTICULIERES :**

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque suivant :
  - Le projet se situe en « *zone sismique 1* » qui correspond à un risque de sismicité très faible. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur la commune.
- Les accès aux lots sont imposés.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et/ou dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.

<sup>1</sup> Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

- Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

#### **ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

## **CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME**

*Ce lotissement situé en zone 1AUb du P.L.U en vigueur sur la commune de Villemoustaussou.*

### **NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS** **(RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR)**

#### **Préambule**

La zone 1AU est destinée à recevoir à court terme une urbanisation de type résidentiel après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Le secteur 1 AUb correspond à un habitat résidentiel moins dense, avec un projet d'ensemble pour les unités foncières supérieures à 5000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :**

- Les constructions à usage :
  - Hôtelier ;
  - Agricoles autres que celles visées à l'article 2.2 ;
  - Artisanat autres que celles visées à l'article 2.2 ;
  - Industriel ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration autres que celles visées à l'article 2.2 ;
- L'ouverture de carrières ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains ;
- L'aménagement de terrains permanent ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols.

#### **ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :**

- Les constructions à usage :
  - D'équipement collectif ;
  - Agricole à l'exception des bâtiments d'élevage ;
  - D'artisanat compatible avec la vie de la zone ;
- Les installations classées liées à la vie de la zone.

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie**

#### **1. Accès**

Le projet sera accessible depuis l'Impasse des Arbousiers.

Les constructions seront desservies par la voie mis en place par le maître d'ouvrage. Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privés sont obligatoires et imposés pour tous les lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot.

#### **2. Voirie**

Les voiries et passages mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux), 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.
- L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie structurante à double sens d'une plateforme d'une largeur totale de 10,00 mètres. Pour cette voirie, l'aménageur prévoit de réaliser, d'une part de la voirie de 5,00 mètres de large, un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant le cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre ainsi que des stationnements arborés d'une largeur de 2,00 mètres et d'autre part de la voirie un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre.

De plus, l'aménageur prévoit, dans son emprise opérationnelle, de refaire la plateforme de l'impasse des arbousiers et de recréer les accès aux lots existants.

- La voirie secondaire en impasse sera composée d'une chaussée à double sens d'une largeur de 5,00 mètres ainsi que d'un trottoir de 3,50 mètres composés de stationnements arborés et d'un cheminement piéton.
- Les voies mises en place par le maître d'ouvrage desserviront l'ensemble des constructions à venir. Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) et au plan de vente du lot. Les accès privés seront obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune.

## **ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Adduction en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

### **2. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3. Eaux pluviales :**

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

### **4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

### **5. Défense contre l'incendie :**

La défense incendie sera prévue et positionnée à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou le service ad hoc et sera conforme aux indications des plans et programme des travaux (PA 8-A et suivants – Plans et Programme des travaux).

## **ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)**

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

## **ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, distance conforme au plan de masse (PA4 B – Plan de masse).

Les piscines ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Ainsi, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,00 mètres ( $L = H/2 \geq 3,00$  mètres).

Toutefois, les annexes à l'habitation (garages) peuvent être implantées sur une limite séparative lorsque le plan de masse le permet (PA4 B – Plan de masse), sur une largeur minimale de 3,00 mètres, à condition que la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres (R+0) depuis le sol naturel existant.

Les piscines ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3,00 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardin, piscines, locaux techniques, garages, etc.

## **ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions**

En zone 1AUb du PLU de la commune, l'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9,00 mètres.

Les constructions annexes en limite(s) séparative(s), lorsque le plan de masse le permet, ne doivent pas excéder 3,50 mètres de hauteur totale depuis le sol existant.

## **ARTICLE 2.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1. Généralités :**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant cet article ne doit pas avoir pour effet d'interdire les constructions résultant d'une recherche architecturale contemporaine respectant l'harmonie du village.

## **2. Toitures et couvertures :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en pente ne pourront excéder 33 %.

Le matériau de couverture des constructions traditionnelles, sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles canal pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

## **3. Enduits :**

Les murs périphériques en agglomérés ciment seront revêtus d'un enduit.

## **4. Clôtures :**

Les clôtures sur voies publiques et privées devront être réalisées soit :

- Un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 mètre, surmonté d'un élément ajouré (bois ou grillage). La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres
- Un mur plein revêtu d'un enduit n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètre sur rue.

Les clôtures ajourées seront doublées d'une haie vive.

## **5. Climatiseurs :**

Les climatiseurs doivent être :

- Protégés par une grille de même couleur que la façade ;
- Et être conformes à l'évolution des normes NF.

Les climatiseurs en façade donnant sur voie doivent être intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

## **6. Energie renouvelable :**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2.10.

## **7. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :**

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

### **ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Ainsi, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot au minimum, un parking privatif non clos pour 2 véhicules, accessible depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m<sup>2</sup>, conformément au plan de composition (PA4 A – Plan de composition – PAPE n°3) et au plan de masse (PA4 B – Plan de masse), puis défini au plan de vente des lots.

Pour le stationnement public, l'aménageur prévoit la réalisation de 17 stationnements visiteurs longitudinaux à la voirie ou positionné en empochement, dont 1 emplacement sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations**

Conformément au PLU en vigueur sur la commune, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE 2.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 4 500,00 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE III - MODIFICATIONS

### **ARTICLE 3.1 - Modification des documents**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3.2 - Réunions de lots**

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

De même le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse (PA4 B – Plan de masse) ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité sera alors déterminée conformément au règlement du PLU de la commune.

### **ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot**

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

### **ARTICLE 3.4 - Jonction de lot**

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.



**SAS HECTARE**  
28 Rue Aimé Rampard  
11000 CARCASSONNE  
Tél. 04 68 47 67 88 / Fax 04 68 26 45 65  
www.hectare.fr

**Fait à Carcassonne,  
Le 05 Décembre 2019**

**Le lotisseur**

**Tableau des surfaces (à titre indicatif)**  
**Lotissement « LES TERRES DU THOU »**  
**Commune de VILLEMOSTAUSSOU**

| NUMERO DE LOT        | SURFACE INDICATIVE*<br>(En m <sup>2</sup> ) | SURFACE DE PLANCHER<br>** (en m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1                    | 600                                         | 250                                            |
| 2                    | 600                                         | 250                                            |
| 3                    | 600                                         | 250                                            |
| 4                    | 400                                         | 250                                            |
| 5                    | 400                                         | 250                                            |
| 6                    | 750                                         | 250                                            |
| 7                    | 1000                                        | 300                                            |
| 8                    | 1100                                        | 350                                            |
| 9                    | 1000                                        | 300                                            |
| 10                   | 600                                         | 250                                            |
| 11                   | 700                                         | 250                                            |
| 12                   | 700                                         | 250                                            |
| 13                   | 600                                         | 250                                            |
| 14                   | 1100                                        | 300                                            |
| 15                   | 500                                         | 250                                            |
| 16                   | 500                                         | 250                                            |
| 17                   | 500                                         | 250                                            |
|                      |                                             |                                                |
| <b>TOTAL LOTS</b>    | <b>11 650,00 m<sup>2</sup></b>              | <b>4 500,00 m<sup>2</sup></b>                  |
| <b>VOIRIE</b>        | <b>2 210,79 m<sup>2</sup></b>               | <b>SANS OBJET</b>                              |
| <b>ESPACES VERTS</b> | <b>1 532,21 m<sup>2</sup></b>               | <b>SANS OBJET</b>                              |
|                      |                                             |                                                |
| <b>TOTAL</b>         | <b>26 178,15 m<sup>2</sup></b>              | <b>4 500,00 m<sup>2</sup></b>                  |

(\*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(\*\*) La surface de plancher de chaque lot est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.