

VILANOVA

VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

REGLEMENT

PA 034 336 212 0003

HECTARE
URBANISME DURABLE



GAXIEU
AU CŒUR DE VOS PROJETS

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

archi
tectur
@concept

eve
BET - Ingénierie
hydraulique



MAITRES D'OUVRAGE

HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02

PRESTIGE DEVELOPPEMENT
72 RUE ISAAC SINGER – ZAC MERCORENT
34 500 – BEZIERS
Tél : 04 67 86 27 77

MAITRE D'OEUVRE

GAXIEU
1 BIS PLACE DES ALLIES
34 537 – BEZIERS CEDEX
Tél : 04 67 09 26 10

GÉOMETRE EXPERT

GUILLAUME – GASQUEZ
80 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUGNOT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 10 20

ARCHITECTE

PATRICK ABES - ARCHITECTE
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

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

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

VU pour être annexé à l'arrêté
municipal de ce jour
à Villeneuve les Béziers
le.....13 DEC. 2021.....
Le Maire,

Fabrice SOLANS



SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION	2
ARTICLE 1.1 – Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	2
 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.....	8
ARTICLE 2.4 – Imperméabilisation des sols	13
ARTICLE 2.5 – Stationnements.....	14
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations	14
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	15
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	 16

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLETES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

CHAPITRE I - INTRODUCTION

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

ARTICLE 1.1 – Présentation

11 OCT. 2021

En collaboration avec la Commune de Villeneuve-Les-Béziers, la société HECTARE et la société PRESTIGE DEVELOPPEMENT souhaitent réaliser une opération de lotissement dénommée « *Vilanova* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 8 822m².

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AY n°56 et une partie de l'emprise communale. 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 7 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'une surface variable d'environ 433 m² à 860 m², et un macro-lot à caractère social, pour la réalisation de 4 logements, sur une parcelle d'environ 701 m².

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 11 logements maximum.**

Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement, aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune ainsi qu'aux dispositions du PPRI.

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 dans le cadre du lotissement « *Vilanova* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. 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, au Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions du PPRI.

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.

PA 034 336 21 Z 0003

**PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT**

11 OCT. 2021

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

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

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOSIT

1. Occupations et utilisations du sol interdites

11 OCT. 2021

Toutes les constructions ou utilisation du sol édictées au sein de l'article AU 1 du PLU de la commune de Villeneuve-Les-Béziers sont interdites.

Les professions libérales et les activités sont interdites.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se référer aux prescriptions du PLU en vigueur sur la commune ainsi qu'aux prescriptions édictées sur le PPRI et le PPRT.

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 macro-lot à caractère social.

Les voiries et passages mis en place par les maîtres 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 12,00 et 8,50 mètres de largeur dont :
 - 5,50 mètres de chaussée en double sens ;
 - Voirie partagée avec une aire de retournement ;
 - Des cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre de large ;
 - Des stationnements visiteurs longitudinaux à la chaussée ou en empochement d'une largeur de 2,50 mètres ou de 3,30 mètres pour les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.
- La voie de desserte comportera 16 places de stationnements visiteurs dont deux places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Une voirie en attente est également présente, d'une largeur de 12,00 mètres, toutefois, elle sera réalisée ultérieurement.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la Commune. Les candélabres seront implantés dans la voirie et en servitude sur les lots.

L'accessibilité des lots, les voiries et les cheminements piétons seront conformes aux décrets 1657 et 1658 de 21/12/2006 et à l'arrêté de 15/01/2007 en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

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.

Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots, dans la limite de 200m² imperméabilisés par lot, seront obligatoirement dirigées gravitairement vers la voirie mise en place par les aménageurs, afin d'être acheminées vers le bassin de rétention de l'opération.

Pour l'habitat collectif, il est possible d'aller au-delà de la surface imposée par les aménageurs à condition de réaliser un dispositif technique assurant la rétention des eaux pluviales à raison de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire. Dans ce cas-là, une note de calcul hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique compétent devra être jointe à la demande permis de construire.

Toutefois, afin de limiter le ruissellement pluvial, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes des lots (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

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.

PA 034 336 217 00 ^ 3

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

11 OCT. 2021

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) et au plan de masse (PA4 B), les lots 4 à 8 sont soumis pour partie de leur lot, à la zone rouge du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).**
- **Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), l'ensemble des lots sont soumis à la zone bleue Bp du PPRI en vigueur sur la commune. Les acquéreurs devront respecter les prescriptions indiquées sur le PPRI et le règlement du lotissement (PA10).**
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 5 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction du lot 4, 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), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont édictées au sein du règlement du lotissement (PA10).
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au règlement (PA10), le lot 8 sera grevé d'une servitude d'espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. L'acquéreur devra se clôturer en arrière de la bande végétale, conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10). Cette bande devra être traitée avec des plantations basses et/ou des haies végétales arbustives et l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les clôtures, en servitude, sur lots, conformément au plan Eclairage Public et au programme des travaux, sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, 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.
- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
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.

6. Zonage PPRI

Le zonage rouge indice « R » au sein du PPRI correspond aux zones inondables naturelles d'aléa indifférencié en vue de maintenir les champs d'expansion de crues.

En zone « R », toute nouvelle construction est interdite. Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises, à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Le zonage bleu indice « Bp » correspond aux zones soumises à un aléa de ruissellement pluvial. En zone bleue, les nouvelles constructions sont admises à conditions :

- Qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire ;
- Que la surface du 1^{er} plancher aménager soit calée à la cote de PHE +30 cm lorsque la PHE a été définie. Dans le cas où la PHE n'a pas été définie, la surface de plancher sera cale au minimum à 50cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- De ne pas créer de surfaces de garages ou de pièces annexes en dessous de la PHE ou en dessous du terrain naturel.

Les piscines au niveau du terrain naturel sont admises à condition qu'un balisage du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

ARTICLE 2.3 – Règles de constructionPIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

a) Implantation des constructions :

Pour des raisons de composition architecturale des futures constructions et d'intégration dans le site de l'opération, les aménageurs ont fait le choix, conformément au PLU en vigueur sur la commune, de déroger aux règles d'urbanisme pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, certains lots bénéficieront donc d'une plus grande amplitude de construction afin de favoriser le développement en plain-pied et ainsi limiter les constructions en R+1 et les masques d'ensoleillement que cela peut générer.

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).

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement et devront respecter les règles édictées au sein du PPRI.

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :** Les constructions doivent être édifiées en arrière des limites séparatives à une distance conforme au plan de masse (PA4 B).
Toutefois, une construction annexe contiguë à la construction principale (garage, buanderie, atelier, etc.) peut être implantée sur une limite séparative, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise, à condition que sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres et la longueur n'excède pas 6,00 mètres le long de cette limite séparative.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes (types pool house, abri de jardin, etc. et hors garage) seront :

- Limitées à une par parcelle et traitées selon les prescriptions du présent règlement ;
- Non contiguë à la construction principale ;
- Peuvent être implantées en limites séparatives, en dehors des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA4 B),
- N'excèdent pas 2,50 mètres de hauteur maximum ;
- Que la surface de plancher n'excède pas 10m² avec possibilité de réaliser un auvent de surface inférieur et à la moitié de la construction de l'annexe ;

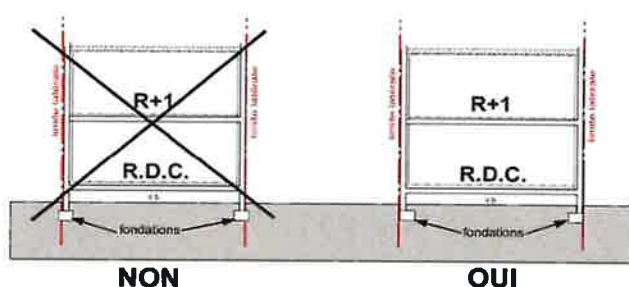
- Qu'elle ne serve pas d'habitation et qu'elle ne soit pas en située en zone inondable secteur rouge « R » du PPRI.

Pour l'habitat individuel, les constructions légères à usages de stationnement non intégrées dans le volume bâti à usage d'habitation seront obligatoirement réalisées :

- Sous la forme de pergola végétalisée et ne pourront en aucun cas être transformée en volume habitable ;
- Pourront se situer uniquement dans l'emprise construction autorisée en R+0 sur le plan de masse (PA4 B)

La construction de piscines est autorisée. Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites et devront respecter les règles édictées au sein du PPRI.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Le PLU de la ville de Villeneuve-Les-Béziers n'impose pas de distance entre les constructions sur une même propriété.



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.

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.

Les toitures en pente pourront avoir un débord de 50 cm maximum, ce débord pourra être en dehors des emprises constructibles indiquées sur le plan de masse (PA4 B). Tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

b) 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 maximale (HM) d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale :

- A l'égout de toiture et/ou au faîtage pour les constructions à toit en pente ;
- De n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, au point le plus proche correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

PA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux d'aménagement et ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour les lots destinés à l'habitat individuel et groupé :

- La hauteur maximale des constructions imposées en R+0 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **3,50 mètres hors tout.**
- La hauteur maximale des constructions autorisées en R+1 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres hors tout.**

Pour l'habitat collectif :

- La hauteur maximale des constructions autorisées en R+2 sur le plan de masse (PA4 B) est fixée à **12,00 mètres**

La hauteur d'une construction annexe non contiguë à la construction principale (hors garage), de moins de 10m² peut être implantée en limites séparatives si sa hauteur n'excède pas **2,50 mètres hors tout.**

De plus, afin de limiter les co-visibilités, le lot 5 n'aura pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction en direction du lot 4, sauf pour une fenêtre de salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

1. Aspect des constructions

1) Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Pour l'habitat individuel, il ne sera autorisé que trois couleurs au maximum par construction et ce sur des volumes distincts. La tonalité sera de teinte claire uniquement. Les teintes criardes sont interdites.

Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.

La fixation de parabole ou antenne en façade est prohibée.

Les enduits plastiques sont interdits.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

11 OCT. 2021

2) Clôtures :

Les clôtures devront respecter les contraintes du PPRI. Elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de conformité.

L'ensemble des clôtures, en zone rouge « R » et en zone bleue (Bp), en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, seront constituées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ;

La hauteur totale des clôtures, le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

L'ensemble des clôtures seront doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes.



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

Les grillages souples et tout type de brise-vue, canisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits.

PA 034 336 21 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOS

3) Toitures :

La rétention des eaux pluie en toiture sera favorisée.

11 OCT. 2021

Les toitures pourront être :

- En pente recouverte de tuile. Les tuiles vieillies sont interdites. Les toitures en pentes devront avoir une pente maximum de 33% ;
- En toitures terrasses. Dans le cas d'une réalisation partielle, elles devront correspondre à un usage (terrasse accessible ou plantées) et à condition de soutenir une composition architecturale particulière.

Aucun réseau ni ouvrage technique ne devra être visible en toiture. Ils devront être regroupés dans un volume bâti et / ou intégré au bâti (faux-plafonds, etc.).

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par groupement d'habitations.

Les antennes et paraboles d'émission et de réception et signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulés à la vue depuis les voies publiques.

Les couvertures de piscines émergentes, en plastique sont interdites hors protections hivernale et de sécurité.

4) Energie solaire :

En cas d'utilisation d'éléments de productions d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architectures devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.

5) Traitement des emplacements de stationnements privés non clos et des allées :

Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, ils devront être **revêtu d'un matériau perméable parmi les 3 possibilités suivantes :**

- Béton poreux ;
- Dalles alvéolaires ;
- Pavés enherbés.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

6) Locaux poubelles :

Pour l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif (à partir de quatre logements), il est obligatoirement demandé la réalisation de locaux poubelles. Le tri dans des dimensions appropriées, es obligatoire.

Pour l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé, le local poubelle sera intégré dans la parcelle, conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), l'emplacement des encoches poubelles est imposé pour les lots 2 à 8.

Le local poubelles devra :

- Mesurer au minimum 1,50m x 1,50m au sol ;
- Être clôturé sur 3 faces par le biais d'un mur maçonné d'une hauteur équivalente à celle de la clôture ;
- Être accessible depuis le stationnement privé non clos ;
- Incorporer la boîte aux lettres et les compteurs mis en place par les aménageurs ;
- Avoir une finition enduite gratté fin, de teinte blanc crème (RAL 9001 ou similaire).

BA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT

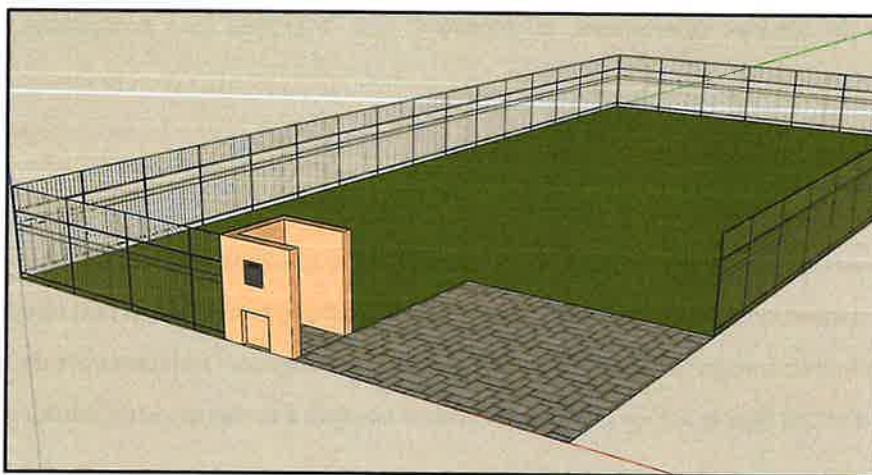


Image illustration

Pour l'habitat collectif (à partir de 4 logements), le local à ordures devra être intégré dans la construction.

De plus, les aménageurs réaliseront une aire de présentation des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte.

Une fois la collecte effectuée, l'ensemble des bacs devront obligatoirement être remisés sur la partie privative de chaque lot.

ARTICLE 2.4 – 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.

Pour rappel, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront prioritaires pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aménageurs ont fait le choix d'imposer sur surface d'imperméabilisation maximale par lot.

Pour l'habitat collectif, il est possible d'aller au-delà de la surface imposée par les aménageurs à condition de réaliser un dispositif technique assurant la rétention des eaux pluviales à raison de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire. Dans ce cas-là, une note de calcul hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique compétent devra être jointe à la demande permis de construire.

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

PA 034 336 21 Z 0003

**PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT**

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Conformément au PLU de la commune, l'habitat individuel et l'habitat individuel groupé doivent réaliser **2 places au moins de stationnement par lot dont une intégrée au volume bâti.**

De plus, chaque acquéreur devra réaliser un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25m². Pour rappel, les revêtements perméables (béton poreux, dalles alvéolaires, pavés enherbés) seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes.

Pour l'habitat collectif, il est exigé **1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.**

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus/ La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme fixée à 0,8m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m².

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

Au sein du lotissement, les aménageurs prévoient la réalisation de 16 places de stationnements visiteurs ouvertes au public, dont deux places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les plantations devront être d'essences méditerranéennes. Le système d'arrosage favorisera l'utilisation des eaux de pluie.

Les espaces libres devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériau minéral.

L'abattage des arbres sans raison phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

Conformément au PLU en vigueur sur la commune, une superficie de plus de 10% de l'emprise opérationnelle sera un espace commun accessible aux piétons. Le bassin de rétention et ses espaces alentours, d'une superficie d'environ 1354 m² seront donc accessibles aux piétons et paysager afin de créer un espace commun.

PA 034 3362-1 Z 0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE

11 OCT. 2021

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Les aménageurs réaliseront une aire d'accueil des ordures ménagères. Ainsi, l'ensemble des lots devront présenter leurs bacs sur cette aire la veille de la collecte.

Une fois la collecte des ordures réalisée, le stockage des bacs individuels sera obligatoirement réalisé dans le local à poubelles privatif de chaque lot indiqué sur le plan de composition (PA4 A) et sur le plan de masse (PA4 B). Ces derniers seront réalisés à la charge des acquéreurs, conformément aux règles édictées à l'article 2.3 du présent règlement. Pour l'habitat collectif, le local devra être intégré à la construction.

PA 034 33621Z0003

**PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT**

11 OCT. 2021

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDIVATIVE (en m²)	SURFACE DE PLANCHER (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m²)
1	701	350	500
2	445	200	200
3	433	200	200
4	700	200	200
5	860	200	200
6	667	200	200
7	600	200	200
8	650	200	200
TOTAL LOTS	5 056 m²	1 750 m²	1 900 m²
VOIRIE	1 900 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	1 866 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	8 822 m²	1 750 m²	1 900 m²

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

1 Boulevard J.F. KENNEDY
66000 PERPIGNAN
04 68 63 54 65
SIREN 351 338 660

Fait à Narbonne
Le 30 Septembre 2021

Les Maîtres d'Ouvrage

SAS PROMOTION

PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST

Zac de Mercœur - 72 rue Isaac Singer

34500 BEZIERS RCS : 838 978 799

DA 034 33621Z0003

PIECES
COMPLEMENTAIRES
DATE DE DEPOT:

11 OCT. 2071