

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE CAZILHAC

Lotissement

« LES TERRASSES DE LA GOURGUE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

PA 10

Juin 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).

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 Cazilhac. La parcelle cadastrée a pour référence la **section AK n°69 et 71** ayant pour surface cadastrale d'environ **12 262 m²**.

La société HECTARE a la maîtrise foncière du terrain.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **LES TERRASSES DE LA GOURGUE** » et sera composé de **14 lots** pour une capacité maximale de **14 logements**. Le projet sera réalisé en une tranche unique.

Le projet sera composé de :

- 14 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 400 m² à 1 034 m² ;
- D'une voirie à double sens en impasse réalisée par l'aménageur, permettant de desservir l'accès à 12 lots, ainsi qu'en réseaux de viabilité. Les deux autres lots seront desservis directement par le Chemin de la Gourgue
- D'un bassin de rétention, dimensionné pour l'ensemble du projet ;
- D'espaces verts, de 7 stationnements visiteurs dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que d'un local poubelle.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « LES TERRASSES DE LA GOURGE »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	9 534,00 m²
VOIRIE	1 186,00 m²
ESPACES VERTS	1 542,00 m²
Superficie totale de l'opération	12 262,00 m²

Les terrains sont situés en zone 1AU du P.L.U de la commune de Cazilhac.

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 :

1. Servitudes générales :

- 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 2 » qui correspond à un risque de sismicité 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.
- 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.

¹ 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.

- 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.

2. Servitudes et obligations particulières

- Conformément au plan de composition (PAPE n°3 – PA 4 A Plan de composition), les lots 7, 8, 12 et 14 seront grevés d’une servitude en surplomb d’une ligne H.T.
- Conformément au plan de composition (PAPE n°3 – PA 4 A Plan de composition), les lots 2 et 3 seront grevés d’une servitude de passage de réseaux d’une largeur de 3,00 mètres au profit des lots 1 et 2 pour leur raccordement en eaux pluviales et en eaux usées.
- **Obligation particulière de tenue de terrain :** Les lots 6 et 7 seront grevés d’une obligation de tenue de terrain. L’emprise de cette obligation sera matérialisée sur le PA 4 A (Plan de composition Plan de composition – PAPE n°3) et sur les plans de ventes. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel de ces lots sont strictement encadrés.

Les lots concernés présentant un talus, arboré ou non, les acquéreurs devront, à leur charge, entretenir ledit talus et seront dans l’interdiction de supprimer la végétation existante. Les constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum du haut de talus.

Sur l’emprise de cette obligation, tout décaissement ou remblaiement du terrain naturel est strictement interdit, sauf si ces mouvements de terres font l’objet lors du dépôt du permis de construire d’une étude structure réalisée par un bureau d’études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser l’état naturel du terrain ainsi que sa végétation existante.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisé avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

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 1AU du P.L.U en vigueur sur la commune de Cazilhac.

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

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les carrières.

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

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.1 ci-dessus au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, le schéma d'aménagement d'ensemble et le présent règlement écrit, à condition :
 - De respecter les schémas d'aménagement d'ensemble du PLU en vigueur ;
 - D'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU en vigueur ;
 - Que le plancher bas des constructions à usage d'habitation soit au moins 1,00 mètre au-dessus de la crête de la berge du ruisseau des Bouteillères.
- Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - Accès et Voirie

1. Accès

Les constructions seront desservies soit par le Chemin de la Gourgue soit 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

privatifs 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 en impasse à double sens. De plus, l'aménageur prévoit de réaliser, de part et d'autre la voirie, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètres ainsi que des stationnements perpendiculaires à la voirie.
- La voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira 12 parcelles. Quant aux lots 1 et 2 ils seront desservis par le Chemin de la Gourgue. 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 privatifs 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. A l'exception des lots 7, 8, 9 et 10, du fait de leur proximité avec le bassin de rétention, ils pourront rejeter leurs eaux pluviales directement vers le bassin de rétention prévu à cet effet.

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 sur le 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).

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 sur le plan parcellaire de vente de lots.

Ainsi, les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative, lorsque le plan de masse le permet, à condition que :
 - Lorsque la construction présente une ou plusieurs pentes apparentes, le faîtage ou la sablière (en cas de pente unique) soit perpendiculaire à la limite séparative.
 - La hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,50 mètres depuis le terrain naturel dans le cas de toiture présentant une ou plusieurs pentes apparentes ni 3,30 mètres depuis le terrain naturel dans le cas d'une toiture terrasse ;
 - La longueur cumulée des bâtiments existants et créés mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres.

- Sur deux limites séparatives continues à condition que :
 - Il s'agisse d'une annexe ou d'un local accessoire
 - L'emprise au sol n'excède pas 12m² ;
 - Lorsque la construction présente une ou plusieurs pentes apparentes, le faîtage ou la sablière (en as de pente unique) soit perpendiculaire à l'une des limites séparatives ;
 - La hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrage de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,50 mètres depuis le terrain naturel dans le cas d'une toiture présentant une ou plusieurs pentes apparentes ni 3,30 mètres depuis le terrain naturel dans le cas d'une toiture terrasse.
- En retrait des limites séparatives lorsque le plan de masse l'impose, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Sans objet.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

En zone 1AU du PLU de la commune, l'emprise au sol des construction n'est pas réglementée. Toutefois, le projet faisant l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau, l'aménageur a fait le choix d'imposer une emprise au sol définie par lot. Ainsi, l'emprise au sol définie par lot est indiquée sur le tableau des surfaces sur le règlement du lotissement (PA 10).

Dans le calcul de l'emprise au sol, les acquéreurs devront prendre en compte la construction, le parking non clos, les terrasses et piscines, les abris de jardins, etc. sauf si ces derniers sont réalisés avec des matériaux perméables, permettant ainsi une transparence hydraulique.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

Hormis les cas énoncés à l'article 2.7 du règlement du lotissement, la hauteur des constructions est mesurée sur la sablière sise au bas du versant de la toiture (ou au point de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse) à partir au sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée à partir du pied de la construction au point haut du terrain.

Les constructions devront respecter les indications du plan de masse (PA 4 B – Plan de masse) à savoir :

- Une hauteur maximale de 6,50 mètres depuis le terrain naturel pour les constructions en R+1 lorsque le plan de masse l'autorise,
- Une hauteur maximale de 4,50 mètres depuis le terrain naturel dans le cas de toiture présentant une ou plusieurs pentes apparentes et 3,30 mètres depuis le terrain naturel dans le cas d'une toiture terrasse lorsque le plan de masse (PA 4 B – Plan de masse) l'impose pour les constructions (annexe ou habitation) indiquées en R+0.

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

1. Généralités :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles les devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2. Dimensions particulières :

Toitures :

- Toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes :
 - La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%
 - Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de teinte claire.
- Toitures terrasses :
 - Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient végétalisées.

Toutefois, est admise en toiture l'installation :

- De systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - Ils soient intégrés à la couverture
 - Dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation.
- Ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions ci-dessus.

Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux.

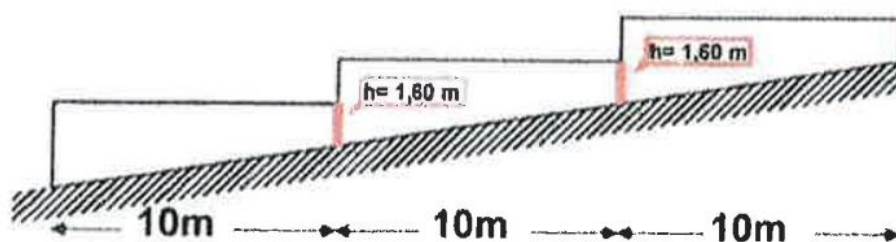
Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par un mur plein soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces.

A l'exception des lots 6 et 7, qui devront, en bas du talus existant se clôturer uniquement par le biais d'un grillage à claire-voie afin de laisser une transparence hydraulique.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranches de 10,00 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

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

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement située sur la partie privative pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Conformément au plan de composition et au plan de masse, chaque lot devra réaliser à sa charge, au minimum, un parking privatif non clos d'une grandeur de 25 m² pouvant accueillir 2 véhicules.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

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 : 3 500,00 m².

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 Ripert
11000 CARCASSONNE
Tél. 04 68 47 67 88 / Fax 04 68 26 45 65
www.hectare.fr

**Fait à Carcassonne,
le 29 Juin 2020**

Le lotisseur

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « LES TERRASSES DE LA GOURGUE »
Commune de CAZILHAC

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER ** (en m ²)	EMPRISE AU SOL *** (en m ²)
1	400	250	200
2	400	250	200
3	500	250	200
4	500	250	200
5	1000	250	250
6	1000	250	250
7	900	250	250
8	800	250	250
9	800	250	250
10	1034	250	250
11	600	250	200
12	500	250	200
13	600	250	200
14	500	250	200
TOTAL LOTS	9 534,00 m²	3 500,00 m²	3 100,00 m²
VOIRIE	1 186,00 m²	SANS OBJET	1 186,00 m²
ESPACES VERTS	1 542,00 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	12 262,00 m²	3 500,00 m²	4 286,00 m²

(*) 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.

(***) L'emprise au sol maximale autorisée pour chaque lot est définitive. Toutefois, seules les indications sur les plans de vente feront foi.