

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 LEFEVRE – 800 AVENUE DES PYRENEES
11 400 - CASTELNAUDARY
Tél : 04 68 23 16 47



ARCHITECTE

PASCAL MAUREL – ARCHITECTE DPLG
18 RUE DES JASMINES
66 470 – SAINTE-MARIE-LA-MER
Tél : 04 68 53 56 14

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 7

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol 16

ARTICLE 2.5 – Imperméabilisation des sols 16

ARTICLE 2.6 – Stationnements 17

ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations 17

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets 18

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES 19

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Carcassonne, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Le Clos de la Cavayère* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 12 112m². Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section DZ n°221, 222, 225, 226, 229, 230, 664 et 666. 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 6 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles. 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 6 logements maximum.**

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 maisons dans le cadre du lotissement « *Le Clos de la Cavayère* ». 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 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 des dispositions communes du PLU de Carcassonne, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières édictées au sein du zonage U4 et sous-secteur U4a du PLU de la Carcassonne.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par les dispositions générales du PLU de Carcassonne ainsi que les occupations ou utilisations du sol interdites par la zone U4 et le sous-secteur U4a du PLU de Carcassonne.

ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol

1. Accès et voirie

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

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

- Ils seront adaptés à l’approche des matériels de lutte contre l’incendie, de protection civile, de brancardage, d’enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit de 10,00 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée en double sens, des cheminements piétons d’une largeur de 1,50 mètre de large de part et d’autre de la voirie et des stationnements visiteurs longitudinaux à la chaussée d’une largeur de 2,00 mètres ou en empochement sur l’espace vert attenant au lot 6 ;
- La voie de desserte comportera 7 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.

Conformément au programme des travaux (PA8 A), au plan des réseaux humides (PA8 C) et à la notice hydraulique jointe au dossier, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle qui sera calculée sur la base de 80 litres par mètre carré imperméabilisé, dans la limite de 300m² imperméabilisés par lot.

Le système de rétention, réalisé à la charge des acquéreurs devra rejeter le débit de fuite et la surverse dans les réseaux en diamètre 300 mis en place par l'aménageur, et dont les acquéreurs en auront la charge d'entretien.

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

Conformément au PLU de la commune de Carcassonne, les eaux de piscine seront assimilées à des eaux pluviales de la maison. Les eaux de vidange des bassins pourront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'eau pluvial après accord du gestionnaire du réseau et sous conditions ; ou d'un rejet dans le sol sur la parcelle concernée via un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu.

Le réseau d'eau potable devra être protégé contre tout retour d'eau en provenance de la piscine conformément au code de la Santé Publique.

Conformément au PLU de la commune de Carcassonne, pour limiter l'artificialisation des sols **l'aménageur à fait le choix d'imposer une surface d'emprise au sol maximale par lot ainsi qu'une surface d'imperméabilisation des sols. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.**

De plus, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage, la récupération et l'infiltration des eaux pluviales afin de limiter la saturation de la nappe d'une part et des réseaux d'autres part, peuvent être mises en œuvre, et seront favorisées.

Chaque lot devra rejeter gravitairement ses eaux usées en direction de la voirie mise en place.

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 à la Notice hydraulique jointe au dossier de permis d'aménager, l'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle calculée sur la base d'un ratio de 80 litres par mètre carré imperméabilisé, dans la limite de 300m² imperméabilisés par lot. La rétention de chaque lot devra être située au point le plus bas. Le débit de fuite et la surverse de chaque rétention à la parcelle devront être dirigés gravitairement vers le réseau en diamètre 300 mis en place par l'aménageur sur chaque lot, conformément aux indications du plan de composition (PA4 A). Une notice hydraulique réalisée par un bureau d'études hydraulique devra obligatoirement être jointe au Permis de Construire.**
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 5 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 1,00 mètre. Le débit de fuite et la surverse du système de rétention des lots 4 et 5 pourront se rejeter sur ce réseau.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 6 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales d'une largeur de 3,00 mètres, dont la partie la plus large du fossé sera de 1,50 mètre. Aucune plantation et construction ne devra obstruer ce fossé. L'entretien du fossé sera à la charge de l'acquéreur.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), l'aménageur réalisera à sa charge, sur chaque lot des branchements d'eaux pluviales afin que les systèmes de rétention de chaque lot puissent s'y

brancher et rejeter le débit de fuite et de surverse de leur système de rétention. Les eaux seront ensuite dirigées vers les réseaux mis en place par l'aménageur avant rejet vers l'exutoire.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 5 seront grevés d'un fossé existant dont les acquéreurs devront entretenir à leur charge. Ainsi, les acquéreurs devront se clôturer en arrière, en crête haute de fossé. Un accès direct au fossé devra être réalisé par le biais d'un portillon dans la clôture pour le nettoyage de ce dernier.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 ne pourront pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 1, 2, 5 et 6, 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 masse (PA4 B), les lots 2 à 5 auront la possibilité de construire en R+1, à condition que la surface de plancher au R+1 n'excède pas 50 m².
- Chaque acquéreur aura l'obligation de maintenir tous les arbres/arbustes existants situés en dehors des emprises constructibles ou des zones d'accès afin de maintenir l'aspect « bois » du terrain.
Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque grand arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre sur la parcelle. Ainsi, les constructions devront au maximum s'adapter à l'aspect « bois » sur leur parcelle.

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).

Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas règlementées.

- **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).

Une construction annexe non contiguë à la construction principale (hors garage), de moins de 40m² peut être implantée en limite de fond de parcelle ou sur une marge latérale si sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres et la longueur n'excède pas 7,00 mètres sur au moins une des limites.

Pour rappel, aucune construction ne pourra être édifiée sur les emprises de réseaux créés ou à créer (fossé et/ou canalisations enterrées).

Concernant les piscines non couvertes, les distance de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres** : Le PLU de la ville de Carcassonne 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.

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.

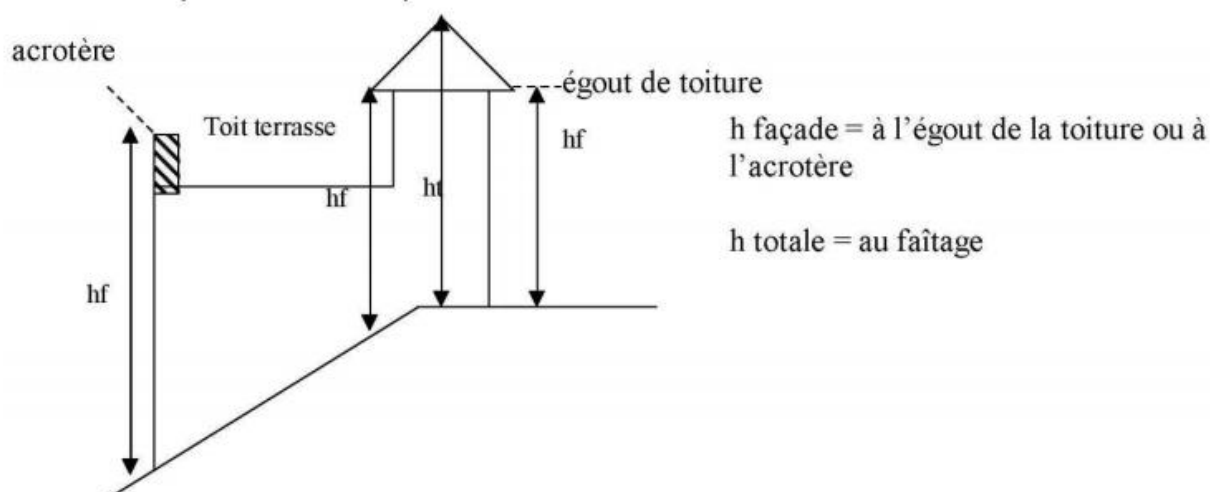
Les toitures en pente auront un débord de 50 cm minimum à l'égout et de 40 cm minimum à la rive (sauf dans le cas de construction annexes (hors garage) en mitoyenneté).

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 totale correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, jusqu'au faîtage du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation, etc.).



Pour les terrains en pente, le niveau de référence du sol sera déterminé par la moyenne des altitudes au droit des angles de l'aire du projet sur le terrain existant.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas soumis aux règles de hauteur afin de favoriser et de ne pas entraver leur utilisation. Il convient de permettre leur intégration à la construction en permettant de les placer en toiture.

La hauteur d'une construction annexe non contiguë à la construction principale (hors garage), de moins de 40m² peut être implantée en limite de fond de parcelle ou sur une marge latérale si sa hauteur n'excède pas **2,50 mètres** et la longueur n'excède pas 7,00 mètres sur au moins une des limites.

Les constructions habitables imposées en R+0 (lots 1 et 6) sur le plan de masse (PA4 B), ne devront pas excéder une hauteur totale de **5,00 mètres hors tout**.

La hauteur des constructions habitables autorisées en R+1 sur le plan de masse (PA4 B) ne doit pas excéder **8,00 mètres**.

Les lots 2 à 5 auront la possibilité de construire en R+1, à condition que la surface de plancher du R+1 n'excède pas 50m².

De plus, afin de limiter les co-visibilités, les lots 2 à 5 n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

Aux vues de la configuration des terrains composant le projet, chaque lot pourra réaliser un sous-sol sous la construction principale uniquement, à condition qu'il ne serve pas d'habitation.

1. Aspect des constructions

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec les services de la Ville de Carcassonne avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté.

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.

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Le PLU de la commune de Carcassonne retient le principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur.

A ce titre, tout projet, à la fois dans son ensemble et dans chacune de ses composants (rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...) doit au moins s'harmoniser voire améliorer le caractère du quartier ou du secteur dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

1) Toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente maximale de 30 %. Cependant, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Dans le cas de constructions avec toiture terrasse édifiées en limite de propriété (annexe hors garage), ces dernières ne pourront pas être accessibles. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans le cadre d'une insertion architecturale et paysagère soignée.

2) Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb. Leur calepinage est étudié afin d'être en adéquation, en cohérence.

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.

La pose de capteur solaire et/ou photovoltaïque sera autorisée aux conditions suivantes :

- Le bâtiment doit justifier d'une activité ou d'une habitation.

- Les constructions nouvelles créées à cet effet devront présenter des pentes symétriques. Elles pourront être asymétriques ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel du bâti.
- La pose de capteur solaire et/ou photovoltaïque est interdite sur les bâtiments annexes, sauf pour répondre aux besoins domestiques.
- La construction de bâtiments annexes sans destination, accueillant des capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite.

3) Les matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture seront en tuiles canal ou en tuiles de terre cuite, à l'exclusion de la tuile romane.

Les toitures en tuiles noires ou grises sont exclues.

En cas de dalle avec étanchéité, elle sera recouverte de gravillons, de dalettes ou de terre végétale et plantée.

Les toitures en pente auront un débord de 50 cm minimum à l'égout et de 40 cm minimum à la rive (sauf dans le cas de construction annexes (hors garage) en mitoyenneté).

4) Les accessoires :

Les accessoires, comme les génoises préfabriqués, les corniches en terre cuite ou autres sont formellement interdites. Dans le cas de gouttières pendantes, celles-ci peuvent être fixées à la rive. L'aluminium laqué, le zinc brut ou laqué ainsi que le cuivre doivent être privilégiés.

5) Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Le bardage bois, les habillages en pierre sèche et murs de pierres ou autres produits utilisés couramment dans l'architecture contemporaine est autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans un projet architectural cohérent, en adéquation avec son environnement.

En cas de constructions jumelées, les volumes sur rue seront fragmentés dans toutes les dimensions de sorte que chaque habitation se définisse comme une entité différente des autres.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings, agglomérés, etc.

Les teintes vives sont interdites.

6) 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.

7) Ouvertures et menuiseries :

Le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf dérogation pour un parti pris architectural motivé qui s'intègre dans un projet architectural cohérent. Les menuiseries seront en bois, en acier, ou en aluminium.

Le PVC est à éviter afin de rester dans le cadre d'un habitat non polluant (pollution par émanation de polychlorure de Vinyle non quantifiable). Il est toutefois toléré.

Les volets roulants, dans la mesure où les caissons sont non visibles depuis l'extérieur, les volets coulissants ou basculants sont autorisés.

Les teintes vives sont interdites.

8) 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.

Les toitures pourront être à deux pans minimum, à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale très poussée, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures terrasses des annexes (hors garage) édifiées en limites séparatives ne devront pas être accessibles.

9) 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... Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés par une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.

10) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos paysager :

Ces derniers seront réalisés par l'aménageur, ils seront traités en harmonie avec le trottoir. De plus, un espace paysager sera aménager sur chaque stationnement privatif non clos et sera réalisé par l'aménageur.

11) Locaux et équipements techniques :

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et doit s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

12) Clôture et portail :

La réalisation des clôtures est obligatoire.

L'aménageur réalisera à sa charge un mur maçonné enduit finition gratté fin, d'une hauteur de 1,80 mètre à l'arrière de l'espace vert privatif et l'entourage du local à poubelles privatif. Ce mur maçonné sera fini par une couvertine.

Depuis l'espace public, les coffrets techniques ainsi que la boîte aux lettres seront incorporés dans le mur maçonné réalisé par l'aménageur.

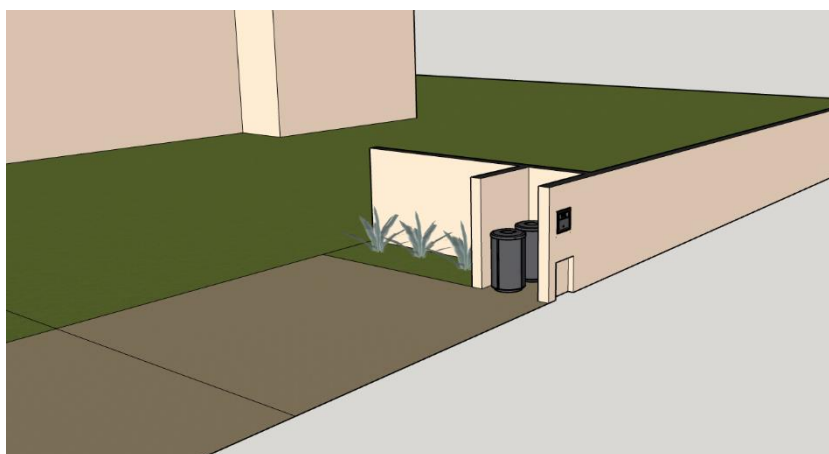


Image illustration

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec les éléments réalisés par l'aménageur. Les clôtures doivent être de conception simple.

En limite de voie et emprise publique les clôtures seront composées d'un mur maçonné, enduit gratté fin, d'une hauteur de 1,80 mètre surmonté d'une couvertine. La hauteur, le teinte de l'enduit ainsi que la couleur et le type de couvertine devront être similaires aux réalisations faites par l'aménageur.

En limites séparatives et en fond de lot, les clôtures auront une hauteur minimale de 1,80 mètre et une hauteur maximale de 2,00 mètres, elles seront composées soit par :

- Mur bahut + grillage rigide ou grille rigide *(le mur bahut devra être similaire (finition + teinte) que le mur maçonné réalisé par l'aménageur)*
- Mur maçonné + couvertine *(la finition et teinte de l'enduit, le type de couvertine et sa couleur devront être similaires aux réalisations de l'aménageur)*

- Clôtures végétales.

Concernant le lot 6, en fond de lot en mitoyenneté avec la parcelle DZ n°223, l'acquéreur devra obligatoirement réaliser un mur maçonné d'une hauteur de 2,00 mètres, fini par une couvertine dont les finitions devront être similaires aux réalisations de l'aménageur (finition enduit + teinte + type et couleur couvertine)

Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites. Pour rappel, les stationnements privatifs non clos paysager ainsi que les locaux à poubelles privatifs seront réalisés par l'aménageur.

L'harmonie doit être recherchée, dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes. Les essences végétales seront variées et locales. Leur aspect doit également s'accorder avec la construction principale (couleurs, matériaux, etc....).

Des hauteurs supérieures pourront être admises dans le cas de murs de soutènement rendus nécessaires par une forte pente du terrain.

Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits et fini selon les mêmes règles que les réalisations faites par l'aménageur.

Un seul portail sera autorisé par parcelle. Le portail devra être situé à 5,00 mètres minimum de l'emprise publique et accessible depuis le stationnement privatif non clos. Les poteaux soutenant le portail devront mesurer 40x40cm et ne pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Les statues et autres artifices sur le sommet des poteaux sont interdits.

Un seul portillon sera autorisé, accessible depuis le domaine public (trottoir).

L'ouverture des portillons et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise des voies publiques.

Les clôtures en bordure de ces voies seront édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie, notamment au niveau des intersections ou en présence de virages.

13) Dispositions spécifiques pour les constructions bioclimatiques :

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Le demandeur devra motiver sa demande et fournir toute justification expliquant en quoi les caractéristiques bioclimatiques de son projet nécessitent une adaptation des règles.

14) 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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 cm de débord (balcons...). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous-sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 2,00 mètres de terre végétale et, comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.

En zone U4a du PLU de la commune de Carcassonne, l'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière. L'aménageur limite donc l'opération à 1 800 m² d'emprise au sol (12 112 * 0,15) à répartir entre les 6 lots composants le lotissement « Le Clos de la Cavayère ».

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

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).

ARTICLE 2.6 – Stationnements

Selon la surface de plancher créée, le nombre d’emplacement varie, les futurs acquéreurs devront ainsi être conforme aux exigences du PLU de la commune de Carcassonne.

De plus, chaque acquéreur aura, a minima un emplacement privatif non clos d’une superficie minimale de 25m² ou 35 m² pour les stationnements l’un derrière l’autre (lots 3 et 4), permettant le stationnement de deux véhicules. Ces stationnements privatifs non clos seront réalisés par l’aménageur.

Au sein du lotissement, l’aménageur prévoit la réalisation de 7 places de stationnements visiteurs ouvertes au public dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

De plus, 4 de ces stationnements visiteurs seront réalisés en perméable afin de limiter l’imperméabilisation des sols.

ARTICLE 2.7 – Espaces verts et plantations

Les plantations d’espèces locales, adaptées au climat local, devront être recherchées. Le demandeur se rapportera utilement au « Miniguide : Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon » élaboré par l’Union régionale des CAUE en Languedoc-Roussillon, pour prendre connaissance des espèces à privilégier.

L’autorisation de construire sera subordonnée au maintien ou à la création d’espaces verts correspondant à l’importance de la construction.

Chaque acquéreur aura l’obligation de maintenir tous les arbres/arbustes existants situés en dehors des emprises constructibles ou des zones d’accès afin de maintenir l’aspect « bois » du terrain.

Au sein des emprises constructibles de chaque lot, chaque grand arbre supprimé devra obligatoirement être remplacé par un nouvel arbre sur la parcelle. Ainsi, les constructions devront au maximum s’adapter à l’aspect « bois » de leur parcelle.

Conformément au PLU de Carcassonne, l’aménageur prévoir de répartir et d’imposer une surface de pleine terre pour chaque parcelle, correspondant au moins à 50% de la surface de l’opération d’aménagement (12 112*0.5 = 6056 m²).

La superficie de pleine terre imposée à chaque parcelle est indiquée au sein du tableau des surfaces présent dans ce règlement. Ces surfaces sont données à titre indicatif, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

Ces espaces libres devront être d'un seul tenant, sauf disposition technique contraire. Les délaissés et parties non accessibles ou non utilisables ne seront en aucun cas comptabilisés.

Ces derniers seront soit de la terre meuble, engazonnée et/ou végétalisée, et planté, soit des accès, parvis, allées, de matériaux perméables, formant un ensemble architecturé.

L'aménageur prévoit que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentés de plantations d'essences locales.

ARTICLE 2.8 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera aux portes à porte. Le stockage des bacs individuels sera réalisé dans le local à poubelles indiqué sur les plans du Permis d'Aménager. Ces derniers seront réalisés par l'aménageur conformément aux indications du programme des travaux (PA8 A).

Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remisé l'espace dédié sur la parcelle privative, lorsque la collecte sera effectuée.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE (En m ²)	SURFACE DE PLANCHER (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE (en m ²)	EMPRISE AU SOL (en m ²)	IMPERMEABILISATION DES LOTS (en m ²)
1	2 000	250	1 100	300	300
2	2 000	250	1 100	300	300
3	2 100	250	1 256	300	300
4	2 000	250	1 100	300	300
5	1 600	250	750	300	300
6	1 500	250	750	300	300
TOTAL LOTS	11 200 m²	1 500 m²	6 056 m²	1 800 m²	1 800 m²
VOIRIE	650 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	262 m²	SANS OBJET	248 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	12 112 m²	1 500 m²	6 304 m²	1 800 m²	1 800 m²

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

Fait à Carcassonne,
Le 14 Avril 2021

Le Maître d'Ouvrage

