

DÉPARTEMENT DE L'AUDE



REGLEMENT DU LOTISSEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

SA HECTARE

28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 47 67 88



BUREAU D'ETUDES

OPALE

Z.A LA PLAINE – 11 300 Cournanel

Tél : 04 68 69 20 01



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE

42 Allée d'Iéna – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 06 31 84 89 89



GEOMETRE EXPERT

BRAHEM – GUENERET

17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU Fabien – Architecte DPLG

22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE

Tél : 04 68 25 14 68

PA 10

Mars 2021
Pièces complémentaires : Juillet 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION.....	2
ARTICLE 1.1 – Présentation	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis	3
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT .	4
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction	6
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots	10
ARTICLE 2.5 – Stationnements	10
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations.....	11
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	11
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	12

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Pennautier, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Jardins des Roses d'Or* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 12072 m².

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section AB n°19 et n°20. 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 17 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 17 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, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences locales 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 « *Les Jardins des Roses d'Or* ». 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 au 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 admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage d’habitation uniquement. Le projet comportera un total de 17 logements.

Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation des projet admis dans l’emprise opérationnelle et dans la limite d’une superficie de plus de cent mètres carrés et/ou d’une profondeur de plus de deux mètres.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

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 8,50 mètres de largeur dont 5,00 mètres de chaussée en double sens et 3,50 mètres de large pour le trottoir comprenant les stationnements visiteurs et le cheminement piéton ;
- La voie de desserte comportera 10 places de stationnements à l’extérieur des parcelles dont une 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’eaux pluviales, d’assainissement, d’électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

Concernant les eaux pluviales, l’aménageur à fait le choix d’imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.

La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.

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. Utilisations par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec le lotisseur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés par lui.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 3 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur minimale de 2,00 mètres afin de créer une coupure végétale avec la RD 203. Cette haie devra être constituée d'essences locales non allergènes.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) les lots 1 à 6, 9, 13 à 15 et le lot 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Ainsi, la clôture sur rue devra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre, surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) doublé d'une haie végétale composée d'essences locales non allergènes. La hauteur totale (mur bahut + grillage rigide) ne pourra excéder 1,60 mètre. Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, canisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 4 à 7 sont grevés d'un talus existant, d'une largeur variable dont l'entretien sera à la charge des acquéreurs. Ainsi, les clôtures devront être réalisés en arrière de ce talus, en crête haute. Un accès piéton (portillon) à ce talus devra être réalisé afin de pouvoir l'entretenir.

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

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.

Implantation des constructions :

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :**
 - Les constructions devront respecter un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques lorsque le plan de masse (PA4 B) l'impose ;
 - En limite de voie et emprise publique lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise pour les lots 3 et 13, à condition d'édifier un garage uniquement, de ne pas dépasser une longueur maximale de 5,00 mètres et une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout depuis le sol naturel.
 - Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à 1,00 mètre.
 - Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet, à condition d'être en R+0 sur une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout depuis le sol naturel et sur une profondeur maximale de 15,00 mètres ;
- Soit en retrait des limites séparatives, conformément aux distances imposées sur le plan de masse (PA4 B) ;
- Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,00 mètre.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doivent être :

- Soit accolées ;
- Soit à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à 6,00 mètres.

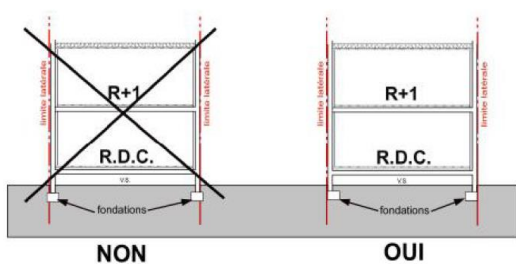
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardin, piscines, locaux techniques, garages, etc.

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.

Une tolérance est accordée pour les débords de toiture se trouvant hors de la zone constructible autorisée, dans la limite de 50 cm maximum.

Toutefois, tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Les constructions devront avoir des volumes simples. Les imbrications ou jeux de volumes sont autorisés mais toutes formes et figures géométriques complexes et non maîtrisées sont à éviter.



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

- a) **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 des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3,50 mètres maximum pour l'habitat et autres occupations implantées en limite des voies et emprises publique lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise ;
- 3,50 mètres pour les annexes ;
- 4,50 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA4 B) ;
- 8,00 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation et dont l'édification en R+1 est autorisée sur le plan de masse (PA4 B).

1. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

a) **Formes et volumes :**

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

b) **Toitures :**

Les toitures auront une pente maximale de 30%.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, hors toiture terrasse, sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

Les toitures terrasses incessibles seront végétalisées ou gravillonnée.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

Le cheminement des eaux pluviales de la toiture jusqu'au domaine public devra apparaître sur les plans du permis de construire.

Tout rejet d'eau pluviale sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

c) **Façades :**

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les murs de clôtures devront être traités comme la construction principale et sur l'ensemble des faces.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné. A l'exception des murs périphériques en agglomérés ciment qui seront revêtus d'un enduit.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

d) Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

La hauteur totale des clôtures sur voie, emprise publique ne peut excéder 1,60 mètre. Elles seront composées des manières suivantes :

- Mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre + grillage rigide ou grille de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire), doublé d'une haie végétale arbustive composée d'essences locales et non allergènes.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale de 2,00 mètres et doivent permettre l'écoulement des eaux.

Pour rappel :

Les lots 1 à 6, 9, 13 à 15 et le lot 17 seront grevés d'une servitude plantandi d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Ainsi, la clôture sur rue devra être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre, surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) doublé d'une haie végétale composée d'essences locales non allergènes. La hauteur totale (mur bahut + grillage rigide) ne pourra excéder 1,60 mètre. Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.

Les lots 4 à 7 sont grevés d'un talus existant, d'une largeur variable dont l'entretien sera à la charge des acquéreurs. Ainsi, les clôtures devront être réalisés en arrière de ce talus, en crête haute. Un accès piéton (portillon) à ce talus devra être réalisé afin de pouvoir l'entretenir.



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

Les grillages souples ainsi que tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux de bois, etc. même accolés au grillage sont interdits.

e) Energies renouvelables :

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

f) Equipements et accessoires de confort :

Les blocs de climatiseurs extérieurs visibles du domaine public ou des fonds voisins 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.

g) Traitement des emplacements de stationnement privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés par un matériau perméable permettant l'infiltration des eaux. Ainsi, les accès et stationnements privatifs non clos devront être réalisés par un dallage posé sur un fond poreux.

ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots

La surface d'imperméabilisation des lots est réglementée pour l'ensemble des lots composant le projet d'aménagement. La surface imperméabilisée autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10).

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.

La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire.

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Conformément au PLU de la commune, il est imposé :

- **Minimum deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ;**
- **Trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.**

De plus, chaque acquéreur devra aménager sur l'emprise de son lot au minimum un emplacement privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules.

A l'exception des lots 7, 8, 10, 11, 12, 16, qui devront réaliser au minimum un stationnement privatif non clos d'une superficie minimale de 17,50 m² permettant le stationnement d'un véhicule.

Pour être conforme au nombre de stationnement par lot imposé par le PLU de la commune, tout stationnement supplémentaire devra être réalisé soit par un stationnement aérien sur les parties privées du lot soit dans le volume bâti de la future construction.

Pour rappel le revêtement de ces emplacements devra être réalisé par un dallage sur un fond poreux.

Au sein du lotissement, il sera prévu 10 stationnements visiteurs, dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Toute construction devra comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages (terrasses, stationnements, accès, etc.) doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent compter au moins un arbre de haut jet par 100 m². Il doit être privilégié au maximum le choix des essences locales d'arbres, arbustes, haies, massifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera sur l'aire de collecte des ordures ménagères prévue au sein de l'emprise opérationnelle, dont les dimensions seront conformes aux exigences du gestionnaires à savoir 8,00 mètres de long et 2,00 mètres de large.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE (en m ²)
1	500	250	150
2	500	250	150
3	500	250	150
4	450	250	150
5	500	250	150
6	600	250	150
7	1032	250	150
8	700	250	150
9	500	250	150
10	500	250	150
11	700	250	150
12	500	250	150
13	400	250	150
14	500	250	150
15	500	250	150
16	700	250	150
17	600	250	150
TOTAL LOTS	9 682 m²	4 250 m²	2 550 m²
VOIRIE	1 330 m²	SANS OBJET	1 330 m²
ESPACES VERTS	1 060 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	12 072 m²	4 250 m²	3 880 m²

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



Fait à Carcassonne,
Le 21 Juillet 2021
Le Maître d'Ouvrage