

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE BOUTENAC

MAIRIE DE BOUTENAC

26 NOV. 2018

Lotissement
« Les Vignals »

REGLEMENT

Maître d'ouvrage

HECTARE SA
Avenue de la Coupe
11 100 NARBONNE
Tel : 04 68 33 01 02



Bureau d'études VRD

OPALE
ZA La Plaine
11 300 Cournanel
Tel : 04 68 69 20 01



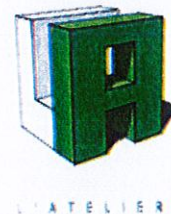
Géomètre Expert

SARL GéoSudOuest
Ctr. d'Affaires St. Crescent
11 100 Narbonne
Tel : 04 68 32 17 91



Architecte

L'Atelier
Pascal Morel Architecte DPLG
6 rue de la Mer
66 470 Sainte-Marie-la-Mer
Tel : 04 68 53 56 14



PA10

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) et au plan de composition (PA4-A).

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 PLU.

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 des terrains lotis se situe sur la commune de Boutenac, lieu-dit « Les Vignals ». Les parcelles cadastrées ont pour référence la section **C n°1, n°2, n°3, n°11** (pour partie de la surface cadastrale totale), **n°12, n°17, n°18, n°19, n°20, n°26, n°27 et n°28** pour une surface totale de **37 436,08 m²**.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « **Les Vignals** » et sera composé de **56 lots** destinés à recevoir des **constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables d'environ **400 m² à 1000 m²**. Ce projet se réalisera en quatre tranches.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « Les Vignals »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	27 725,00 m²
VOIRIE	5 085,95 m²
ESPACES VERTS	4 625,13 m²
Superficie totale de l'opération	37 436,08 m²

Le terrain est situé en zone AU1 du PLU de la commune de BOUTENAC.

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.

SERVITUDES GENERALES :

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

SERVITUDES PARTICULIERES :

- A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :
 - « *Le projet se situe en zone sismique 2 qui correspond à un risque de sismicité faible. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.* »
- Servitude particulière de tenue de terrain : Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel, ou de dégrader le système viaire effectué par le maître d'ouvrage, sont strictement encadrés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain dans lequel l'aménageur l'a livré :

- 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.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les lots dont le terrain naturel est situé au-dessus de la voirie livrée par l'aménageur, et sauf convention expresse avec les propriétaires des parcelles mitoyennes, tout décaissement du terrain naturel devra faire l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant de la mise en œuvre d'ouvrage de soutènement permettant la tenue du terrain naturel des parcelles mitoyennes.

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

Pour les lots dont le terrain naturel est situé en dessous de la voirie livrée par l'aménageur, tout décaissement du terrain naturel dans une bande de 3,00 mètres attenante au système viaire livré par l'aménageur est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser le système viaire mis en place par l'aménageur.

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

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et 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.
- 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.

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 AUI correspond à un secteur partiellement équipé pouvant accueillir de l'habitat individuel de faible densité.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel après réalisation des équipements nécessaires à l'opération envisagée. Toutefois, les activités à usage de profession libérale sont tolérées au sein de l'opération. Dans ce cadre l'ACQUEREUR devra obligatoirement réaliser les stationnements nécessaires à son activité sur l'emprise de son lot.

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

- Les constructions à usage : d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie ou d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisant non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Non réglementé.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - Accès et Voirie

Le projet de lotissement sera desservi par la rue du Stade. L'intégralité des lots seront desservis par les voiries mises en place par l'aménageur.

1. Accès :

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4-B) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour l'ensemble des lots. Ils sont fixés au plan de masse (PA4-B) 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., ainsi qu'aux piétons et personnes à mobilité réduite.
- Le système viaire créé par l'aménageur aura les caractéristiques suivantes :
 - Une voirie structurante ayant une bande roulante à double sens d'une largeur de 5,00 mètres.
 - Une voirie secondaire ayant une bande roulante à sens unique d'une largeur de 3,50 mètres.
 - Un trottoir d'une largeur de 3,50 mètres comprenant un cheminement piéton, espaces verts et stationnements ouverts au public, le long des lots 5 à 19, puis des lots 42 et 43 ainsi qu'aux lots 49 à 56 ;
 - Un trottoir refuge d'une largeur de 1,50 mètre comprenant des espaces verts ainsi que les accès aux lots 1 à 4, 20 à 41, ainsi qu'aux lots 44 à 48.
- Le projet comportera un total de 28 places de stationnement ouvertes au public à l'extérieur des parcelles.
- Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse (PA4-B) 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

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

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.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, devront s'adapter au réseau d'assainissement en eaux usées mis en place par l'aménageur et au besoin, prévoir à leur charge un système individuel de relevage des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales 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 (en provenance des toitures, etc...) sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou dans les réseaux 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).

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne PTT, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

5. Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

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

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), puis définies au plan parcellaire de vente des lots.

Les constructions doivent être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres, distance conforme au plan de masse (PA4-B).

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à 2,00 mètres.

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) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

L'implantation des constructions de l'ensemble des lots pourra se faire soit en limite séparative à condition de respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres sur une largeur minimale de 3,00 mètres, soit à un retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3,00 mètres, conformément au plan de masse (PA4-B).

Les lots 1 et 2 devront respecter un retrait de 3,00 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière, doivent l'être de façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3,00 mètres.

ARTICLE 2.9- Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,00 mètres pour les constructions en R+1 ;
- 3,50 mètres pour les constructions en limite séparative, sur une largeur minimale de 3,00 mètres.

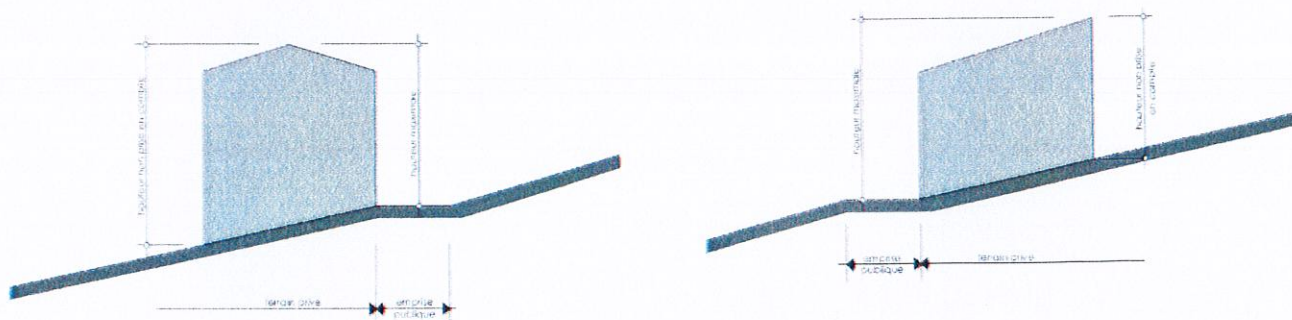


Figure 1 : Exemple de hauteur des constructions sur un terrain en pente

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

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

1. Formes :

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. L'implantation de la construction sur les déblais/remblais doit permettre d'optimiser les mouvements de terre et se caler au plus près de la topographie initiale du terrain.

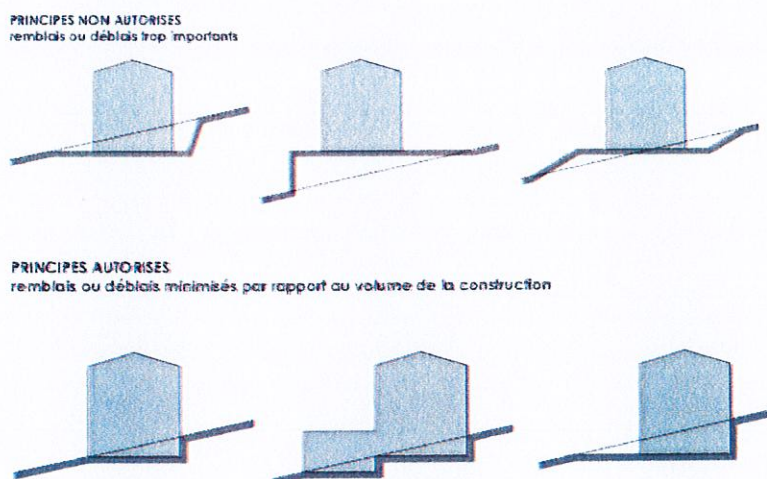


Figure 2 : Exemples de principes de construction

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

2. Matériaux :

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appels aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur apparence fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

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.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les canalisations, autre que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

3. Toitures :

Les toitures auront une pente maximale de 30%. Les toitures terrasse inaccessibles seront végétalisées.

4. Couleurs :

Les teintes criardes sont interdites. On pourra toutefois utiliser des teintes soutenues afin de souligner des parties en creux (loggia etc...) mais jamais saillantes.

5. Clôtures :

En limite sur voies et espaces publics, les clôtures auront une hauteur maximale est de 2,00 mètres et devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 40 cm, de couleur ocre, surmonté d'un grillage en mailles rigides anthracite (RAL 7016), doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, et/ou réaliser un mur technique reprenant les coffrets d'alimentation et la boîte aux lettres, sur une longueur maximale de trois mètres.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie végétale seule ;
- Soit d'un mur plein de 2,00 mètres ;
- Soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm, de couleur ocre) surmonté d'un grillage en mailles rigides anthracite (RAL 7016), doublé d'une haie végétale.

6. Les enseignes :

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable

7. Antennes et paraboles : Les antennes en toiture ne doivent pas être visible depuis la voie publique.

8. Energie renouvelable :

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

9. Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Ces derniers devront être réalisés en harmonie avec le trottoir mis en place par l'aménageur et seront traités de préférence par un béton balayé de couleur claire.

L'implantation de ces derniers devra être conforme au plan de masse (PA4-B) et au plan de composition (PA4-A), puis définies au plan de vente de lots.

ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

Pour rappel, le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation individuel, chaque acquéreur devra réaliser sur l'emprise de son lot, un minimum de deux places de stationnement, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m² permettant le stationnement d'un véhicule, conformément au plan de masse (PA4-B) et au plan de composition (PA4-A), puis définies au plan de vente de lots.

En outre chaque acquéreur devra obligatoirement créer une troisième place de stationnement dans le volume bâti de la construction à édifier.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement seront agrémentées d'espèces végétales méditerranéennes.

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 : 8 000,00 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) 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) 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.

Fait à NARBONNE,
le 21 Novembre 2018

Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Les Vignals »
Commune de BOUTENAC

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE DE PLANCHER** (en m²)
1	700	210**
2	600	180**
3	400	110**
4	400	110**
5	500	150**
6	400	110**
7	400	110**
8	400	110**
9	400	110**
10	400	110**
11	400	110**
12	500	150**
13	400	110**
14	400	110**
15	400	110**
16	500	150**
17	400	110**
18	400	110**
19	500	150**
20	625	190**
21	600	180**
22	700	210**
23	600	180**
24	400	110**
25	400	110**
26	500	150**
27	400	110**
28	450	120**
29	500	150**
30	500	150**
31	705	210**
32	700	210**
33	700	210**
34	1 000	250**
35	400	110**
36	400	110**
37	730	220**
38	500	150**
39	570	170**
40	400	110**
41	445	120**
42	500	150**
43	500	150**
44	500	150**

45	500	150**
46	500	150**
47	500	150**
48	500	150**
49	500	150**
50	500	150**
51	400	110**
52	400	110**
53	400	110**
54	400	110**
55	400	110**
56	500	150**
TOTAL LOTS	27 725,00 m ²	8 000,00 m ²
VOIRIE	5 085,95 m ²	SANS OBJET
ESPACES VERTS	4 625,13 m ²	SANS OBJET
TOTAL	37 436,03 m ²	8 000,00**

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

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.