



REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE

28 RUE AIME RAMOND
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



MAITRE D'OEUVRE

OPALE

ZA LA PLAINE
11 300 – Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



GEOMETRE EXPERT

CABINET BRAHEM - GUENERET

17 RUE MAZAGRAN
11 000 – CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU FABIEN - ARCHITECTE

22 RUE CHARTRAND
11 000 - CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE

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

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION	2
ARTICLE 1.1 – Présentation.....	2
ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis.....	2
 CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT	4
ARTICLE 2.1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	4
ARTICLE 2.2 – Condition de l’occupation du sol	4
ARTICLE 2.3 – Règles de construction.....	6
ARTICLE 2.4 – Surface imperméabilisée des lots	13
ARTICLE 2.5 – Stationnements.....	14
ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations	14
ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets.....	17
 CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES	18

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la Commune de Villesèquelande, la société Hectare souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Le Moulin de Granelle* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 17 310m². Les terrains objets de l'opération sont cadastrés section A n°1301 et 1348.

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 18 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 400 m² à 1000 m². La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 18 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 et locales devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.

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 Moulin de Granelle* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes au présent règlement, au Plan Local d'Urbanisme et au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

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 18 logements, composé de maisons individuelles.

Les professions libérales ne sont pas autorisées.

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 (PA 4 A) et au plan de masse (PA 4 B).

Ainsi, l’accès à chaque parcelle est imposé, les acquéreurs devront obligatoirement réaliser a minima un stationnement privatif non clos d’une superficie minimale de 25m² (5,00 m x 5,00 m) pour le stationnement de deux véhicules et l’accès au lot. De plus, les acquéreurs devront réaliser un ou plusieurs stationnements supplémentaires conformément aux règles édictées au sein du règlement de lotissement (PA10).

Aucune modification de l’emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l’aménageur ne sera entreprise.

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d’eau potable, d’électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

- Eaux pluviales :

L’ensemble des lots devront diriger leurs eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement soit vers le domaine public mis en place par l’aménageur (lots 1, 2 et 8 à 18) ou directement vers le bassin de rétention (lots 3 à 7).

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 particulières

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 1 à 7 se situent en partie en zone inondable classée RI3 au sein du PPRI en vigueur sur la commune.

La zone RI3 correspond aux secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable, dans le champ d'expansion des crues. Aucune construction annexe à la construction principale n'est autorisée en zone RI3. Les acquéreurs devront prendre en compte en sus du règlement de lotissement le règlement du PPRI.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 8 et 14 à 18, devront obligatoirement réaliser à leur charge un espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. La clôture devra être réalisée en arrière de la bande végétale. L'ensemble (clôture et plantations) sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public. Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise. 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.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA 4 B), le lot 13 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 11 et 12, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

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.

a) Implantation des constructions :

L'implantation 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).

Conformément au plan de masse (PA4 B), la façade sur rue des constructions de certains lots doit être implantée en retrait, dans une bande de 5,00 mètres minimum à 8,00 mètres maximum mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les piscines et les annexes non contiguës à la construction principale (hors garage) doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3,00 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Pour rappel, aucune construction annexe à la construction principale n'est autorisée en zone RI3. Les acquéreurs des lots 1 à 7 devront prendre en compte en sus du règlement de lotissement le règlement du PPRI.

L'implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan masse (PA4 B) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, les annexes (garages) à la construction principale pourront être implantées en limite séparative, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise, à conditions que la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère n'excède pas 3,00 mètres et que la longueur de la construction n'excède pas 15,00 mètres sur la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2,00 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) peuvent être édifiées en dehors des emprises constructibles :

- Sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3,00 mètres et ne dépasse pas 20 d'emprise au sol ;
- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3,00 mètres et 20 m² d'emprise au sol ;

Pour rappel, aucune construction annexe à la construction principale n'est autorisée en zone RI3. Les acquéreurs des lots 1 à 7 devront prendre en compte le règlement du PPRI en vigueur.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : sans objet.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, l'imperméabilisation des sols maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

Les toitures en tuile pourront avoir un débord de toiture de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles. La pente des annexes non contiguës à la construction principale ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne.

a) Hauteur des constructions :

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini au plan parcellaire de vente de lots. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

- La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, cuisine d'été, hors garage) ne peut excéder 3,00 mètres hors tout.
- La hauteur des annexes contiguës à la construction principale (garages) ne peut excéder 3,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation limitée en R+0 sur le plan de masse (PA4 B) ne peut excéder 5,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pour autant excéder 6,00 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée en R+1 sur le plan de masse (PA4 B) ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit ou 8,00 mètres à l'acrotère.

1. Aspect des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur comptable avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisants en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, etc.

a) Façades, couleurs et matériaux :

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général : l'enduit, les pierres apparents ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

b) Toitures :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m².

Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc.) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

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

Les couvertures type bac acier et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.

Les génoises sont interdites.

Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.

c) Façades :

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades. Ils devront être de type traditionnel en maçonnerie enduite. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importantes.

Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En PVC ;
- En aluminium ;
- En bois.



Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

Les gouttières moulurées sont interdites.

d) Ouvertures et occultations :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférences allongées horizontales ou verticales. Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.



Les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants, soit roulants (coffre intégré obligatoire). Ils peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries. Les volets ouvrants à la française sont autorisés.



Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions, doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

e) Portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,60 mètre.

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Ils seront de la même teinte que les fermetures de la construction.

f) Clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire. Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

L'ensemble des clôtures (sur rues, emprises publiques et en limites séparatives) seront réalisées :

- D'un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte gris anthracite RAL 7016 (ou similaire), sans soubassement et obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'essences locales. La hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.

Pour rappel, les lots 1 à 8 et 14 à 18, devront obligatoirement réaliser à leur charge un espace vert privatif non clos, d'une largeur de 1,50 mètre. La clôture devra être réalisée en arrière de la bande végétale. L'ensemble (clôture et plantations) sera à la charge de l'acquéreur (réalisation et entretien).

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

Les clôtures devront être doublés de haies végétales, composées d'essences locales, à la charge de l'acquéreur (voir article 2.6 du présent règlement pour la liste des essences locales).

g) Energie renouvelable :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, etc.) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée ou semi-intégrée dans le plan de toiture des constructions.

h) Dispositions diverses :

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction et seront disposés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.



i) Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos :

Chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² (5,00m x 5,00m) permettant le stationnement de deux véhicules.

De plus, pour toute construction supérieure à 100m² de surface de plancher, une place supplémentaire devra être réalisée par tranche de 50m², conformément au PLU en vigueur.

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

- Par un béton poreux (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des dalles / pavés enherbés (permettant l'infiltration des eaux pluviales).



Dalles alvéolaires



Pavés / dalles enherbés



Béton 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). L'imperméabilisation des sols autorisée pour chaque lot correspond à toutes les surfaces non perméables, à savoir l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les allées, etc.

Dans le respect de cette surface, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement soit vers le domaine public mis en place par l'aménageur (lots 1, 2 et 8 à 18) ou directement vers le bassin de rétention (lots 3 à 7).

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de clôtures ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² (5,00m x 5,00m) permettant le stationnement de deux véhicules.

De plus, pour toute construction supérieure à 100m² de surface de plancher, une place supplémentaire devra être réalisée par tranche de 50m², conformément au PLU en vigueur.

L'aménageur réalisera 9 stationnements visiteurs accessibles depuis la voirie mise en place par l'aménageur, leur revêtement sera réalisé en matériaux perméables.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Conformément au PLU en vigueur, sur chaque parcelle 30% au moins de la superficie totale du lot doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essences locale et gazonné). La surface minimale imposée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement (PA 10).

L'ensemble des clôtures devront également être doublées de haies végétales composées d'essences locales.

L'ensemble des plantations devront être choisies parmi la liste ci-dessous issue du Guide végétal du CAUE du Languedoc Roussillon :



Pin d'Alep

Pinus halepensis : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements

Micocoulier

Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert

Quercus ilex : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier

Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée

Cercis siliquastrum : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)



Grenadier à fleurs

Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre

Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

Baguenaudier

Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin

Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste

Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Saugue de Jérusalem

Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²



Gaura lindheimeri

feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Saugue arbustive

Salvia microphylla : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

Perovskia atriplicifolia

feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

Plante curry

Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane

Centranthus ruber : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

Euphorbia myrsinites

feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Saugue 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causse et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal
Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

Frêne à fleurs
Fraxinus ornus : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier
Koelreuteria paniculata : port arrondi • ø 7/8 m • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre
Acer campestre : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)



Lilas
Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

Arbre à perruque
Cotinus coggygria : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Caesalpinia
Poinciana gilliesii : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

Althea
Hibiscus syriacus : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

Rosier de Chine
Rosa chinensis mutabilis : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

Abelia
Abelia grandiflora : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitziya amabilis (mi-ombre)



Penstemon barbatus
feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50 m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta
feuillage gris vert • ø 0,60 m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora
'Angustifolia' : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50 m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille
Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin
Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50 m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement

Conformément à l'article L.671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes à moins de deux mètres de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté de la clôture séparative, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête de la clôture.

Si la clôture n'est pas mitoyenne, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

Le ramassage des déchets se fera au niveau du local à ordures réalisé par l'aménageur. Ce local sera dimensionné pour recueillir les bacs privés de chaque lot. Une fois le ramassage effectué, les bacs devront être remisés sur la parcelle privative.

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO LOT	SURFACE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLANCHER DES LOTS (en m ²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m ²)	SURFACE DE PLEINE TERRE MINIMALE 30% de chaque lot (en m ²)
1	900	250	250	270
2	1000	250	250	300
3	1000	250	250	300
4	1000	250	250	300
5	1000	250	250	300
6	1000	250	250	300
7	1000	250	250	300
8	500	250	200	150
9	500	250	200	150
10	400	250	200	120
11	400	250	200	120
12	400	250	200	120
13	611	250	200	183
14	700	250	200	210
15	600	250	200	180
16	600	250	200	180
17	555	250	200	167
18	400	250	200	120
TOTAL LOTS	12 566 m ²	4 500 m ²	3 950 m ²	3 770 m ²
VOIRIE	1 060 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	3 684 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	17 310 m ²	4 500 m ²	3 950 m ²	3 770 m ²

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



Fait à Carcassonne,
Le 2 Novembre 2021

Le Maître d'Ouvrage