



ADELINEDOUGÉ
Architecte HMONP

PROJET DE REGLEMENT – PA 10

MODIFICATIF 02

PIECES COMPLEMENTAIRE

du 06/02/2026



LOTISSEMENT COTEAU DU LAOUZA

FERRALS-LES-CORBIERES

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	P.3
2. DISPOSITION GENERALES	P.4
2.1 OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	P.4
2.2 DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES	P.4
2.3 ADHESION AUX PRESENTES	P.5
2.4 SERVITUDES _ OBLIGATIONS DES ACQUEREURS	P.5
3 REGLEMENT	P.6
- CARACTERE DE LA ZONE AUpe	P.6
- Article AUpe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	P.6
- Article AUpe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	P.6
- Article AUpe 3 : ACCES ET VOIRIE	P.6
- Article AUpe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	P.6
- Article AUpe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	P.7
- Article AUpe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ÊT EMPRISES PUBLIQUES	P.8
- Article AUpe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	P.8
- Article AUpe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	P.8
- Article AUpe 9 : EMPRISE AU SOL	P.9
- Article AUpe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	P.9
- Article AUpe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	P.9
- Article AUpe 12 : CLOTURES	P.10
- Article AUpe 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	P.12
- Article AUpe 14 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	P.12
- Article AUpe 15 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	P.12
4 MODIFICATIONS	P.13
5 COORDINATION ARCHITECTURALE	P.14
6 ANNEXES	P.15

PLAN DE REPERAGE DES LOTS



1. INTRODUCTION

Le présent règlement s'adresse aux acquéreurs des lots. Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune, mettant en évidence :

- Les OBLIGATIONS du PLU reportées, zone AUpe (en noir)
- Les COMPLEMENTS apportés au règlement du lotissement (ENCADRES en rouge)

Il a pour vocation de compléter le règlement d'urbanisme en vigueur de sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur, avant dépôt, un dossier complet (au format PDF) du permis de construire pour visa.

Désignation des terrains :

Section WB, parcelle 68p (partielle).

Chemin de Galipalmos - 11 200 FERRALS-LES-CORBIERES

2. DISPOSITIONS GENERALES

2.1 OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le cadre du lotissement. Le périmètre de ce lotissement figure au plan de composition (PA4 - cf. PIECES ANNEXES - PLAN DE COMPOSITION).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

Les règles d'urbanisme du présent règlement sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir, conformément à l'article 1.442-9 du Code de l'Urbanisme.

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.

2.2 DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES

La propriété lotie sera divisée comme suit :

"Coteau du Laouza"		
N° de lot	S Cessible (m2)	S.D.P Max (m2)
1a	369m2	150m2
2a	340m2	140m2
3a	315m2	140m2
4a	340m2	140m2
5	303m2	140m2
6a	320m2	140m2
7a	313m2	140m2
8a	320m2	140m2
9a	323m2	140m2
10a	340m2	140m2
11a	340m2	140m2
12a	340m2	140m2
13a	424m2	150m2

14	363m2	145m2
15	435m2	150m2
16	456m2	150m2
17	299m2	140m2
18	275m2	140m2
19	348m2	140m2
20	289m2	140m2
21	289m2	140m2
22	289m2	140m2
23	287m2	140m2
24	311m2	140m2
25	290m2	140m2
26	263m2	140m2
27	292m2	140m2
28	313m2	140m2
29	328m2	140m2

30	362m2	145m2
31	389m2	150m2
32	389m2	150m2
33	363m2	150m2
34	329m2	140m2
35	315m2	140m2
36	293m2	140m2
37	264m2	140m2
38	285m2	140m2
39	263m2	140m2
40	292m2	140m2
41	283m2	140m2
42	306m2	140m2
43	321m2	140m2
TOTAL	13989	6100m2

Les superficies définitives des lots seront précisées après bornage dressé par le géomètre-expert du lotissement. La division des lots est fixée au plan de composition. Il sera édifié une unité de logement par lot.

La surface maximale de plancher autorisée sera de 6 100 m².

Le lotisseur est chargé sous son entière responsabilité de la répartition et de la gestion des surfaces de plancher. La surface de plancher autorisée sur chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente, une attestation de surface de plancher sera jointe à toute demande d'autorisation de construire.

2.3 ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur du lot.

Tout acquéreur de lot accepte par avance les modifications qui pourraient intervenir à la suite d'une demande par le pétitionnaire de modification de permis d'aménager, si celle-ci ne concerne pas leur parcelle.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamations, la possibilité, pour une opération voisine ou une extension de l'urbanisation d'utiliser les voies et réseaux divers de celui-ci.

2.4 SERVITUDES OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Les acquéreurs des lots souffriront les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, sans recours contre le lotisseur.

Si d'autres servitudes que celles énumérées ci-dessous se révélaient ultérieurement, ni le lotisseur, ni le géomètre-expert, ni l'architecte coordonnateur du lotissement ne pourraient être tenus responsables.

Servitudes connues :

1. RISQUES SISMIQUES

L'ensemble du territoire communal est situé en zone de risque de sismicité dite faible (de niveau 2).

2. RISQUE RADON

L'ensemble du territoire communal est situé en zone de concentration de radon dite faible (de niveau 1).

Servitudes créées par le lotissement :

1- SERVITUDE D'ENTRETIEN DU FOSSÉ EN LIMITE SUD DU LOTISSEMENT

Les lots n°19 à 25, n°38 et n°40 à 43 sont grevés d'une servitude à créer pour entretien du fossé. Le fossé devra être conservé en l'état et en place. Cet espace devra être entretenu aux frais des propriétaires des lots concernés. Ces obligations grèveront de manière perpétuelle cette bande privative.

2- MOBILIER URBAIN

Les lots supporteront les servitudes émanant des ouvrages de voiries et réseaux divers, mobilier urbain, coffrets de raccordement, candélabre, etc. existants ou à créer, pouvant éventuellement être incorporés à leur clôture, ou situés en façade de leur lot.

Les candélabres pourront être mis en place en saillis contre les parcelles ou sur les limites de parcelles, conformément à la PA08 « éclairage public ».

ESPACES COMMUNS

L'association syndicale du lotissement sera tenue d'entretenir les espaces communs aménagés par le lotisseur jusqu'à la cession éventuelle de ces ouvrages à la commune.

Les voies du lotissement seront grevées d'une servitude de passage au profit des propriétés riveraines.

Ces espaces communs (voirie et réseaux) seront cédés par le lotisseur ou l'association syndicale, pour l'euro symbolique à la commune, dès qu'elle en fera la demande.

3 REGLEMENT

CARACTERE DE LA ZONE - ZONE AUpe

C'est une zone destinée à une urbanisation future à court terme dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, constructible dès l'opération d'aménagement d'ensemble approuvée.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article 1.322 - 3 du code forestier).

ARTICLE AUpe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles ;
- les établissements et les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

ARTICLE AUpe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des dispositions du plan d'aménagement et de développement durable particulières au secteur :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage, réalisées exclusivement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée {par exemple : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine).
- les constructions à usage :
 - hôtelier,
 - d'équipement public,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...), réalisées exclusivement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée (par exemple: lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine);
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures et murs de clôture.

ARTICLE AUpe 3 - ACCES ET VOIRIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 582 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des Manoeuvre de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emplacement des accès aux futurs lots est porté au plan de composition (cf. 4- PIECES ANNEXES - PLAN DE COMPOSITION).

ARTICLE AUpe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

Les acquéreurs des lots seront tenus d'évacuer les eaux usées dans le réseau d'eaux usées en attente sur leur lot et mis en place par le lotisseur. Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Les acquéreurs des lots seront tenus d'évacuer les eaux pluviales en provenance des parties bâties sur les espaces communs du lotissement ou dans les ouvrages prévus à cet effet. Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit. En aucun cas, les eaux pluviales issues des parties bâties et imperméabilisées ne devront s'écouler vers les fonds voisins. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé par le lotisseur pour répondre aux conséquences de l'imperméabilisation de l'ensemble des aménagements communs ainsi que celles issues de la constructibilité des lots. La rétention des eaux pluviales à la parcelle n'est pas imposée.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Un emplacement de ramassage des ordures ménagères sera aménagé dans le lotissement. Les usagers du lotissement seront tenus de déposer les ordures ménagères et les déchets recyclables dans les containers prévus à cet effet.

ARTICLE AUpe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AUpe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. PIECES ANNEXES - PLAN DE COMPOSITION). Exception pour les piscines qui pourront être implantées dans un recul d'un mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUpe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété. En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres). (Règle du $L=H/2$ conservée en limites du lotissement uniquement).

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. PIECES ANNEXES - PLAN DE COMPOSITION). Exception pour les piscines qui pourront être implantées dans un recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUpe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUpe 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUpe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes non comprises dans le volume de la construction principale est fixée à 3.5m. Lorsque les annexes sont comprises dans le volume de la construction principale, la hauteur maximale sera celle de la construction principale.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE AUpe 11 - ASPECT EXTERIEUR 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.

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

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 jointoiement soigné.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sur les façades alignées sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

Les organes techniques (blocs extérieurs de climatisation ou pompe à chaleur) peuvent être positionnés contre les façades du bâti, à l'exception des façades situées en limite de propriété ou donnant sur la voie publique du lotissement. Ces ouvrages seront tolérés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et devront faire l'objet d'un traitement esthétique particulier :

- Être encastrés dans le volume du bâti et être protégés.

- Être habillés par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même couleur que la façade ou les menuiseries.



Fixation sur façade, en hauteur, visible et sans habillage interdite



Habillage bois persienne



Habillage serrurerie, tôle perforée

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

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.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

Protections solaires : les systèmes de protections solaires sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception du bâti. Ils seront soit bâti, soit rapportés en superstructure. Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

ARTICLE AUpe 12 - CLOTURES

Les clôtures et murs de clôture ne doivent pas dépasser 1,80m.

L'implantation des clôtures et leur nature devront respecter le plan de composition du lotissement (cf. PIÈCES ANNEXES - PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES) et seront à la charge de l'acquéreur.

A- Le traitement des clôtures périphériques est imposé en limite avec la zone agricole (Nord, Est et ouest), par un grillage rigide de couleur sombre, hauteur 1,80m et doublé d'une haie végétale.

Sur le plan de repérage :



Clôture grillage à mailles rigides, doublé d'une haie vive. H 180cm

Grillage rigide hauteur 1,80m et doublé d'une haie

B- En limite périphérique Sud du lotissement avec la zone urbaine, on distingue 2 types de clôtures :

- **Clôtures en limite de parcelle ET en retrait de 1m du haut de la berge du fossé** --> clôture au choix : mur enduit OU grillage rigide sombre OU mur surmonté d'un grillage rigide, pour une hauteur totale de 1,80m.


Sur le plan de repérage :



(Les clôtures disposées en fond des lots n°19 à 25, n°38 et n°40 à 43 devront être implantées en retrait de 1.00m du haut de berge du fossé ou en limites séparatives. Dans ce cas, le fossé devra être busé par une canalisation d'un diamètre de 120cm.)

- **Clôture entre parcelle au niveau du fossé** --> clôture au choix : mur enduit OU grillage rigide sombre OU mur surmonté d'un grillage rigide, pour une hauteur totale de 1,80m. Si réalisation : Busage du fossé en 1,2m de diamètre.

Sur le plan de repérage :

 Clôture dans fossé à buser



Mur enduit hauteur 1,80m
(doublé ou non d'une haie)




Grillage rigide hauteur 1,80m
(doublé ou non d'une haie)

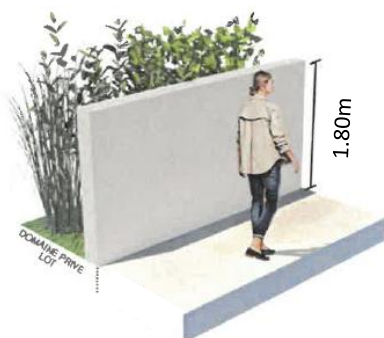


Mur surmonté d'un grillage
(doublé ou non d'une haie)

C- Sur voirie du lotissement, le choix entre 2 typologies de clôture est proposé : mur enduit hauteur 1,80m OU mur hauteur 1,20m surmonté d'un grillage rigide hauteur 60cm pour une hauteur totale de 1,80m. Le tout, doublé d'une haie végétale.

Sur le plan de repérage :

 Mur plein enduit deux faces. H: 180cm
OU Mur plein H:120cm + Grillage H: 60cm.
Doublé d'une haie vive.



Mur enduit hauteur 1,80m
doublé d'une haie



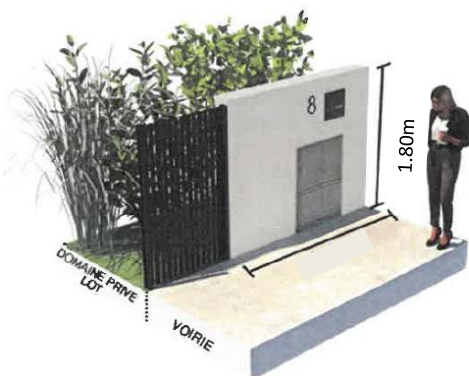
Mur surmonté d'un grillage
doublé d'une haie

D- Entre les lots, les clôtures ne sont pas règlementées à l'exception de leur hauteur limitée à 1,80m, afin de permettre à l'acquéreur de gérer l'intimité souhaitée des extérieurs.

--> **Exception pour les lots 1b à 13b situés en zone agricole** : Grillage rigide gris anthracite, hauteur maximale 180cm.

E - Autour des places charretières ouvertes sur voirie, les clôtures devront soutenir un portail, une boîte aux lettres, les paninters et éventuellement un portillon et ainsi être bâti avec un mur bahut entre 160cm et 180cm de haut.

Sur le plan de repérage :



F - Place charretière secondaire. Sur le plan de repérage :

Afin d'offrir davantage de liberté d'aménagement et de possibilités constructives, la seconde place charretière située sur les parcelles 2a, 7a, 11a, 13a, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 42 (en bleu) peut être repositionnée et accolée à celle implantée à l'entrée principale du lot (en rose).

Les clôtures des deux places charretières (repérées en rose et en bleu) sont identiques ; toutefois, seule la place repérée en bleu est susceptible d'être déplacée pour être adossée à la place existante."

ARTICLE AUpe 13 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au T3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au T3.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Au sein de chaque parcelle il est prévu 1 à 2 stationnements ouverts sur la voie selon les lots.

Les lots qui présentent 2 places charretières sont les suivants :2a, 7a, 11a, 13a, 14, 15, 27 à 36, 39, 42.

La / les places de stationnement imposées à chaque lot le long des voies (emplacement 3.00m x 5.00m) devront être réalisées en béton balayé gris clair et rester ouvertes sur l'espace collectif. Il est également imposé la réalisation d'un garage sur chaque lot, permettant le stationnement d'un véhicule

ARTICLE AUpe 14 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

L'implantation des végétaux devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. PIECES ANNEXES - PLAN DEREPERAGE DES PLANTATIONS), notamment dans la mise en œuvre d'espaces paysagers tampons avec la zone agricole, où des plantations sont imposées aux acquéreurs à l'intérieur des lots.

ARTICLE AUpe 15 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

4 MODIFICATIONS

MODIFICATIONS 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 modificatif pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues aux articles 1.442-10 et 1.442-11 du Code de l'Urbanisme.

SUBDIVISION DE LOTS

La subdivision d'un lot n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif, conformément à l'article R.442-21 du Code de l'Urbanisme (cf. article « Modification des documents » ci-avant).

Cependant, tous les lots en général et plus particulièrement un lot issu de la réunion de plusieurs lots (cf. article « Réunion de lots » ci-après) peut faire l'objet de subdivisions en conformité avec l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme (permis de construire valant division).

REUNION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus distincts réunis sans tenir compte des règles de prospects relatives à la limite entre ces lots et l'ensemble des règles du présent règlement s'applique à l'unité foncière ainsi constituée et non à chaque lot.

5 COORDINATION ARCHITECTURALE

PROCEDURE

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du lotissement, chaque projet devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de l'opération.

Coordonnées pour transmission des demandes de visas :

A contacter par mail ou par téléphone.

ADELINE DOUGE ARCHITECTE
14 impasse des reflets des étangs
11100 NARBONNE
Tel : 06 32 46 55 41
Mail : adlinedouge@hotmail.fr

La coordination architecturale se fait à la phase « permis de construire ». Chaque acquéreur devra faire viser son projet de permis de construire avant le dépôt en mairie par l'architecte coordonnateur. L'avis émis par l'architecte coordonnateur sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur. Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage.

COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS

Le dossier de demande de permis de construire complet doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration, soit à minima les pièces suivantes : PC 1 à 8 + Bilan des Surfaces de Plancher + cerfa.

Les documents sont à transmettre par mail au format PDF.

MODE DE PAIEMENT

En ce qui concerne la demande de permis de construire, les honoraires de l'architecte coordonnateur sont à la charge des acquéreurs des lots et seront payés chez le notaire à la signature de l'acte.

6- PIECES ANNEXES

PLAN DES PLANTATIONS



PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES

LEGENDE DES TYPES DE CLOTURES

- ▬ Place cheminière principale.
Mur plein enduit 2 faces H:160 à 180cm - Portail.
- ▬ Place cheminière secondaire.
Mur plein enduit 2 faces H:160 à 160cm.
- ▬ Clôture libre H:180cm maximum.
- ▬ Clôture grillage en zone agricole
- ▬ Clôture grillage à mailles rigides, doublé d'une haie vive. H:180cm
- ▬ Mur plein enduit deux faces. H: 160cm
OU Mur plein H:120cm + Grillage H: 60cm.
Doublé d'une haie vive.
- ▬ Clôture H:180cm. Mur plein OU Grillage OU
Mur + grillage.
- ▬ Clôture dans fosse à bœuf
-  Enrochement. A la charge du lotisseur

