



PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT
CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

MAI 2024





Table des matières

Préambule.....	3
1 - Champ d'application	3
2 - Portée des prescriptions	3
3 - Coordination Architecturale.....	4
4 - Procédure à suivre pour la coordination des projets.....	4
5 - Pour optimiser la coordination architecturale, la procédure à suivre est la suivante :	5
<i>PHASE 1</i>	5
<i>PHASE 2</i>	5
6 - Composition des dossiers.....	6
PA4 - Plan de Composition d'Ensemble.....	7
PA9 – PLAN DE MASSE PAYSAGER.....	8
Section 0 – Dispositions Générales	9
Article 0.1 Assiette Foncière	9
Article 0.2 Morcellement	9
Article 0.3 Objet de Règlement	10
Article 0.4 Opposabilité du Règlement.....	10
Article 0.5 Permis de Construire.....	10
Section 1 – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol.....	11
Article 1AU. 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
Article 1AU. 2 : Constructions Autorisées	11
Section 2 – Condition de l'Occupation des Sols	12
Article 1AU. 3 : ACCES ET VOIRIE	12
Article 1AU. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
1 - Eau potable.....	12
2 - Assainissement.....	12
3 - Electricité – Téléphone	12
4 - Eaux Pluviales.....	12
Article 1AU. 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	13
1 - Modification de superficies.....	13
2 - Subdivision d'un lot.....	13
3 - Réunion de lots	13
4 - Regroupement de lots	13
Article 1AU. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
Article 1AU. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	14
Article 1AU. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE	15
Article 1AU. 9 : EMPRISE AU SOL	15
Article 1AU. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15
Article 1AU. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	16
1AU. 11-1 Volumétrie :	16
1AU. 11-2 Les Toitures :	17
1AU. 11-3 Énergies renouvelables	17
1AU. 11-4 Les Façades :	18
1AU. 11-5 Ouvertures, menuiseries, ferronneries :	18
1AU. 11-6 Les Clôtures :	19



1AU. 11-7 Les Annexes :	20
Article 1AU. 12 : STATIONNEMENT	20
Article 1AU. 13 Espaces libres et plantations	21
Section 3 – Possibilités Maximales d’Occupation du Sol.....	21
Article 1AU. 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS - SURFACE DE PLANCHER (S.D.P)	21
Article 1AU. 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
Section 4 – TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS	22



PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de parcelles est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

La commune de Félines-Minervois est dotée d'une carte communale qui détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national de l'urbanisme (RNU) auquel les permis de construire devront être conforme.

Le présent règlement, conforme au règlement national de l'urbanisme, précise en tant que de besoins, les caractéristiques urbanistiques et architecturales définies pour le lotissement « le Beau Soleil ».

Le volet paysager devra être explicite, les demandes devront impérativement intégrer les revêtements de sols, plantation et mobilier.

1 - Champ d'application

Le présent cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères s'applique à tout projet d'habitat individuel dans l'opération.

Ce cahier des charges est annexé au plan de vente de chaque lot.

2 - Portée des prescriptions

Le cahier des charges et des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement national de l'urbanisme, il le complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage ou son Maître d'œuvre pourra concevoir son propre projet.

Chaque projet de construction soumis à un permis de construire ou à un permis de construire modificatif ou à une déclaration préalable devra obligatoirement passer par un avis favorable de l'architecte coordonnateur du lotissement.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de l'opération sera joint au dossier de demande de Permis de Construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par le service chargé de l'instruction administrative, du dossier de demande de permis de construire.



Il n'engage en aucun cas, la responsabilité de l'Architecte Coordonnateur sur le projet architectural qui reste de la seule compétence du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'œuvre.



3 - Coordination Architecturale

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire ou de permis de construire modificatif ou d'une déclaration préalable en Mairie.

Son intervention se conclue par un visa sur le dossier de permis de construire ou sur le dossier de permis de construire modificatif ou sur le dossier de déclaration préalable, visa sans lequel ledit permis ne pourra être déposé en Mairie.

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du lotissement et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens. L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

4 - Procédure à suivre pour la coordination des projets

Dans un objectif de qualité architecturale et de cohérence générale du lotissement, la mission de l'Architecte coordonnateur comprend :

- Le respect du présent cahier des charges auprès des différents acquéreurs.
- Une tâche de coordination des projets.

Afin d'optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre acquéreurs, leurs Maîtres d'œuvre et l'Architecte coordonnateur, la procédure à suivre est schématisée ci-après :



5 - Pour optimiser la coordination architecturale, la procédure à suivre est la suivante :

5

PHASE 1

- 1 : Le pétitionnaire envoie son esquisse à l'architecte coordinateur.
- 2 : Avis provisoire de l'architecte coordinateur

PHASE 2

- 1 : Le pétitionnaire envoie un exemplaire complet du dossier de permis de construire à l'architecte coordinateur avant de le déposer en mairie.
- 2 : Avis définitif de l'architecte coordinateur.
- 3 : Dépôt du dossier de permis de construire, ou du dossier de permis de construire modificatif ou du dossier de déclaration préalable en mairie par le pétitionnaire.

ARCHITECTE COORDONATEUR :

EURL Atelier 1 – Olivier CANAL Architecte DPLG
1, Av. des Condamines
34 490 Murviel-lès-Béziers
Tél :04 67 30 60 41 Email : o.canal@atelier1.fr



6 - Composition des dossiers

Les pièces indiquées ci-dessous sont celles nécessaires à l'Architecte coordonnateur pour délivrer son avis. D'autres pièces pourront être éventuellement demandées, par les services chargés de l'instruction de la demande de permis de construire, ou de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable.

Pièces ou informations	Observations
Imprimé de demande de permis de construire (cerfa) ou de demande de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable	
Plan de situation du terrain	
Plan de masse côté dans les 3 dimensions	<ul style="list-style-type: none">- A établir sur la base du plan du lot fourni par le géomètre, avec indication des côtes altimétriques du terrain naturel.- L'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle.- Faire figurer les terrasses non couvertes et autres équipements (pergola-piscine).
Plan en coupe du terrain et de la construction	<ul style="list-style-type: none">- La cote NGF de référence du point 0 de calage altimétrique de la construction projetée sera indiquée.
Notice descriptive du projet	<ul style="list-style-type: none">- Description du site et de son environnement.- Description du projet avec :<ul style="list-style-type: none">• Aménagement du terrain• Composition du projet• Traitement des constructions• Matériaux, couleurs des constructions• Espaces extérieurs (aménagement, clôtures sur le domaine public dessinées sur l'ensemble du linéaire et cotées par rapport au trottoir ou à la voie adjacente, clôtures entre parcelles également décrites : hauteur, aspect et teinte).• Accès
Façades projetées	<ul style="list-style-type: none">- Matériaux et couleurs de construction
Vue d'insertion du projet dans l'environnement	
Photographie du terrain dans son environnement proche	
Photographie du terrain dans son environnement lointain	



PA4 - PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE





PA9 – PLAN DE MASSE PAYSAGER





SECTION 0 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 0.1 Assiette Foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Beau Soleil » situé dans la partie urbanisée de la commune conformément aux dispositions du RNU et en **zone constructible ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitations de la carte communale** de la commune de Félines-Minervois.

Le terrain aménagé est cadastré :

- *Parcelle AM 336*
- *Superficie cadastrale de 5 217.00 m².*

Le projet profite d'une servitude de passage aérien et sous-terrain sur les parcelles suivantes :

- *Parcelle AM 319, superficie cadastrale 319.00 m²*
- *Parcelle AM 338, superficie cadastrale 155.00 m²*

- *Superficie totale du projet : 5 691.00 m²*

La superficie ne sera définitive qu'après bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies, espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique.

Article 0.2 Morcellement

Le lotissement est constitué de **8 lots** de terrain à bâtir.

La surface totale est répartie de la manière suivante :

- <i>Surface Privative :</i>	<i>4 242,00 m²</i>
- <i>Voirie Interne :</i>	<i>912.00 m²</i>
- <i>Espaces Verts :</i>	<i>179.00 m²</i>
- <i>Voies verte (circulation) :</i>	<i>358.00 m²</i>
<hr/>	
- <i>Surface Totale :</i>	<i>5 691 .00 m²</i>



Article 0.3 Objet de Règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires d'un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit à construire, toute construction devra faire l'objet d'une autorisation à construire.

Article 0.4 Opposabilité du Règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Article 0.5 Permis de Construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable *après l'obtention du VISA de l'architecte coordonnateur*.

Le permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d'urbanismes.

Les règles d'urbanismes et de constructions applicables à cette demande, seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Dans un premier temps (durant les 5 premières années) ce sont les règles du lotissement qui s'appliqueront qu'elles soient plus restrictives ou non.

Dans un second temps (de 5 à 10 ans), ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement et le document d'urbanisme opposable qui s'appliqueront.

Au bout de 10 ans s'appliqueront les règles du document d'urbanisme opposable.



SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU. 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AU 2.

Article 1AU. 2 : Constructions Autorisées

Seules les constructions à *usage principal d'habitation* ou de *locaux pour l'exercice d'une profession libérale* sont autorisées, sous réserve de respecter les principes fixés dans le Règlement National de l'Urbanisme.

La densité de ces lots est définie dans le tableau de répartition ci-annexé.

Pour une parfaite intégration des futures constructions, qui seront l'élément essentiel du paysage, seules les constructions présentant une préoccupation de qualité architecturales et d'intégration dans le site et le paysage seront autorisées, pour permettre la réalisation de cet objectif, trois dispositions ont été retenues :

- *Intervention d'un architecte coordonnateur.*
- *Prescriptions urbanistiques et architecturales du présent règlement.*



SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU. 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte du lotissement et l'accès aux parcelles est assurée à partir d'une voirie intérieure construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément au plan (PA 4) du dossier de permis d'aménager.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être impérativement effectué à partir des boîtes et coffrets réalisés en bordure de lot. Toute autre forme de raccordement est strictement interdite.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3 - Electricité – Téléphone

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

4 - Eaux Pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseaux construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie au moyen d'un dispositif conforme à la législation en vigueur.



Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- vidange par temps sec uniquement ;
- débit de rejet maximum de 3 L/s ;
- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;
- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

La vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite.

Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.

Article 1AU. 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau ci-annexé.

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-annexé sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les surfaces exactes seront calculées après bornage des lots.

Les parcelles ne devront comprendre qu'une seule construction à usage d'une seule d'habitation.

1 - Modification de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau ci-dessous seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

2 - Subdivision d'un lot

Toute subdivision de lot est interdite.

3 - Réunion de lots

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de masse et de morcellement) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

4 - Regroupement de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique est interdit.



Article 1AU. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilités prévues au plan de composition. Les débords de toiture tuiles et les casquettes béton devront obligatoirement être implantés dans la zone de constructibilité.

Pour tous les lots, le recul **minimum** des constructions est de 3 (TROIS) mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, la construction peut joindre la limite parcellaire dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite séparative ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations.
- Dans le cas d'implantation de constructions (et notamment des garages) en limite de voies et emprises publiques, les projets doivent respecter les règles de sécurité publique en application du R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Pour ces raisons, ce type de demande d'autorisations d'urbanisme sera soumis à l'autorité compétente en matière de voirie. Celle-ci pourra définir des prescriptions spécifiques ou refuser le projet.

Implantation des piscines

Les bassins des piscines ouvertes ou couvertes y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (locaux techniques, plage, margelles, terrasse ...) seront implantées en respectant un recul minimal de 1 (UN) mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance est comptée du fil de l'eau jusqu'à la limite et ne tient pas compte des margelles, plages, si celles-ci ne sont pas constitutives d'emprise au sol (limite de 60 cm de hauteur).

Si c'est le cas, les margelles et plages devront s'implanter à une distance de 1m minimum de toutes voies et emprises publiques / limites séparatives.

Article 1AU. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des zones de constructibilité prévues au plan de composition et devront respecter la règle des 3 (TROIS) mètres **minimum** ou des H/2.

Toutefois, la construction peut joindre la limite parcellaire dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite séparative ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations.



Implantation des piscines :

Les bassins des piscines ouvertes ou couvertes y compris l'ensemble des éléments constitutifs des dites piscines (locaux techniques, plage, margelles, terrasse ...) seront implantées en respectant un recul minimal de 1 (UN) mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

La distance est comptée du fil de l'eau jusqu'à la limite et ne tient pas compte des margelles, plages, si celles-ci ne sont pas constitutives d'emprise au sol (limite de 60 cm de hauteur). Si c'est le cas, les margelles et plages devront s'implanter à une distance de 1m minimum de toutes voies et emprises publiques / limites séparatives.

Article 1AU. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 1AU. 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (comprenant habitation, annexes, piscine, terrasse dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieur à 60cm), ne devra pas excéder 40% de la parcelle.

30% au moins de la parcelle doit être en pleine terre.

Article 1AU. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout ou l'acrotère des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Un plan topographique avec des côtes altimétriques sera remis à chaque acquéreur de lot et correspondra à l'état des lieux de livraison du lotissement. Toutes les implantations des constructions et des clôtures devront être calées par rapport aux côtes altimétriques inscrites sur les fiches de lots.



Hauteur totale :

La hauteur sera limitée par l'application des dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il est donné la possibilité au Maire de refuser un permis dont la hauteur serait plus haute que les constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,5 m d'hauteur absolue.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m d'hauteur absolue.

Lorsqu'une nouvelle construction s'accôle à un bâtiment existant d'une hauteur sensiblement similaire, elle doit s'aligner à l'égout de toit et au faitage de ce bâtiment.

Les annexes et extensions ne sont pas concernées par cette disposition.

Le nombre maximal de niveaux est fixé à R+1 avec une hauteur maximale de 8.5 (HUIT, CINQ) mètres au faitage ou l'acrotère des toitures.

L'orientation bioclimatique des constructions sera privilégiée.

Article 1AU. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme), l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la vue et l'exposition. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux, afin de pouvoir s'intégrer dans l'ensemble bâti du lotissement.

1AU. 11-1 Volumétrie :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysage urbain.

L'ensemble des murs (comprenant notamment les murs de la construction y compris les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les murs des bâtiments annexes...) doit avoir un aspect (teinte, granulométrie du crépis...) qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- Les volumes doivent simples et harmonieux. L'imbrication de volumes disparates est à éviter et les projets doivent faire l'objet d'une démarche architecturale simple qui peut se traduire par une architecture moderne de forme traditionnelle.
- Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.



En règle générale les volumes devront rester simples de manière à assurer un rapport harmonieux entre les toitures et les façades.

Les éléments de décoration architecturale, sans référence au système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches, etc., sont interdits.

1AU. 11-2 Les Toitures :

Les couvertures (comprenant les rives et faîtages) sont de type tuile canal ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%, privilégiant un alignement aux faîtages des constructions voisines accolées.

Les génoises sont en tuiles canal maçonnées et ne doivent en aucun cas être préfabriquées.

Les ouvertures en toiture châssis type «tabatière» et les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées de manière générale. La pente des toits terrasse doit être comprise entre 1 et 5 % pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

1AU. 11-3 Énergies renouvelables

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble



concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

Ouvrages et dispositifs techniques :

S'agissant de postes électriques, coffrets des compteurs de gaz, d'électricité et d'eau, ils doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Pour tous les autres ouvrages et dispositifs techniques (ventilation, climatisation...) s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils doivent être intégrés sans saillie au volume bâti, et ne pas être apposés en saillie sur façade.

En aucun cas ils ne peuvent :

- constituer un obstacle à la circulation, piétonne comprise ;
- compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

En cas d'impossibilité technique de respecter les dispositions précédentes, alors les conditions suivantes s'imposent dans l'ordre donné :

1 – les éléments techniques devront être apposés sur une façade non visible depuis l'espace public, ou dans le cas d'une construction qui ne dispose pas de façade arrière donnant sur un espace privé, l'installation sera réalisée dans les combles sans qu'il n'y ait d'impact visuel depuis l'espace public ;

2 – à défaut, ils devront être dissimulés derrière des dispositifs de masquage de même couleur que la façade.

1AU. 11-4 Les Façades :

Le plan de nouvelles façades et de celles à réhabiliter doivent prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes. Il en est de même pour les extensions. L'ensemble des façades sont à concevoir avec le même soin.

Les couleurs des enduits devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire. Les enduits de teinte très claire, blanche ou criarde sont à proscrire.

1AU. 11-5 Ouvertures, menuiseries, ferronneries :

Les ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale. Une attention particulière devra être apportée tant aux proportions qu'à leurs rythmes.



1AU. 11-6 Les Clôtures :

Rappel :

Il est rappelé que les plans et élévations des clôtures doivent être fournis dans le dossier de permis de construire.

Toute édification ou modification de clôture donne lieu à une autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas présente dans le projet de permis de construire.

Chaque clôture bâtie en dur devra être enduite avant toute demande d'achèvement des travaux. A défaut, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme ne pourra attester de la conformité de la construction. Elles ne devront pas dépasser 1.80 m de haut.

Clôtures situées en limite séparative entre parcelle du lotissement

(A la charge de l'acquéreur)

Elles seront obligatoirement réalisées à l'intérieur de chacun des lots. ***Elles ne pourront être réalisées sur la limite séparative qu'en cas d'accord entre les acquéreurs de lot.***

Les remblais et décaissement en pied de mur de clôture sont à proscrire.

Les nouvelles clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1,80 m ;
- d'un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 80cm, surmonté d'une composante à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.

Clôtures situées en limite de lotissement et sur voie primaire de l'opération

(A la charge de l'acquéreur)

Les nouvelles clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1,80 m ;
- d'un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 80cm, surmonté d'une composante à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.

En limite de voie et emprise publique, une hauteur supplémentaire peut être autorisée dans la limite du gabarit du mur de clôture du terrain mitoyen. Le point bas de la hauteur s'apprécie au niveau du terrain naturel avant travaux.

Un retrait de la clôture peut être autorisé devant un portail afin de créer une aire de stationnement ouvert, dans la limite de 5m de profondeur et 4m de large.

Dans tous les cas les grilles, portillons et portails sont de la même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

La conformité ne pourra être délivrée qu'après vérification de ces dispositions.



1AU. 11-7 Les Annexes :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Les abris de jardins inférieurs à 10m² d'emprise au sol pourront être en ossature et bardage bois, au-delà de 10m² ils devront être recouverts d'un enduit ou être en ossature et bardage bois.

Les abris de jardin devront présenter le même aspect que la construction principale.

A défaut, ils pourront être :

- D'aspect bois sans bardage dans une unité de matériaux avec une toiture à double pente
- En tôle avec des tonalités de vert.

Au-delà d'une surface de 20m², les abris de jardin devront être bâtis en dur avec une toiture en tuile identique à celle de la construction principale ou d'aspect bois sans bardage avec une unité de matériaux et une toiture à double pente.

Dans tous les cas, la hauteur ne pourra excéder 3.50 mètres.

Article 1AU. 12 : STATIONNEMENT

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les stationnements (hors stationnement handicapés et hors stationnement en voirie longitudinal ou en épi) devront respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur: 2,5 m.

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les constructions à usage d'habitation disposeront de 2 places par logement intégrées au volume bâti ou sur la parcelle.

Cet emplacement est figé et dimensionné au plan de vente. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, aux espaces bitumés ou enrobés.

La conformité sera subordonnée à la réalisation des clôtures sur voie y compris l'enduit et le parking privatif obligatoirement ouvert et revêtu.



Article 1AU. 13 Espaces libres et plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L. 422-3](#) peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les espaces libres des terrains bâtis sont traités en jardin planté intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

Un minimum de 30% des espaces libres de toute construction de chaque lot ou unité foncière devra être maintenu en pleine terre.

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Le plan des aménagements de jardin devra être joints à la demande de permis de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU. 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS - SURFACE DE PLANCHER (S.D.P)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La surface de Plancher affectée au terrain est définie dans chaque fiche de lot. Aucun dépassement sera autorisé.

Article 1AU. 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

L'orientation bioclimatique avec la majorité des fenêtres et des baies qui seront exposées au sud afin de profiter des apports solaires et une exposition au vent minimale devra être privilégiée.

L'utilisation de matériaux d'isolation thermique.

L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.



SECTION 4 – TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° Lot	Surface	Niveaux autorisés	Emprise au sol Max autorisée 40%	Espace pleine terre obligatoire 30%
LOT n°1	541,33	R+1	216,53	162,40
LOT n°2	513,48	R+1	205,39	154,04
LOT n°3	457,67	R+1	183,07	137,30
LOT n°4	607,12	R+1	242,85	182,14
LOT n°5	608,10	R+1	243,24	182,43
LOT n°6	476,16	R+1	190,46	142,85
LOT n°7	513,44	R+1	205,38	154,03
LOT n°8	525,47	R+1	210,19	157,64