

PROJET DE REGLEMENT – PA10

ATELIER CONCEPT
ARCHITECTES

4 ET 5, PLACE AUGUSTE TAILHADES
11 110 COURSAN

TEL. 04.68.33.75.10 MAIL: SECRETARIAT@SARLATELIERCONCEPT.FR



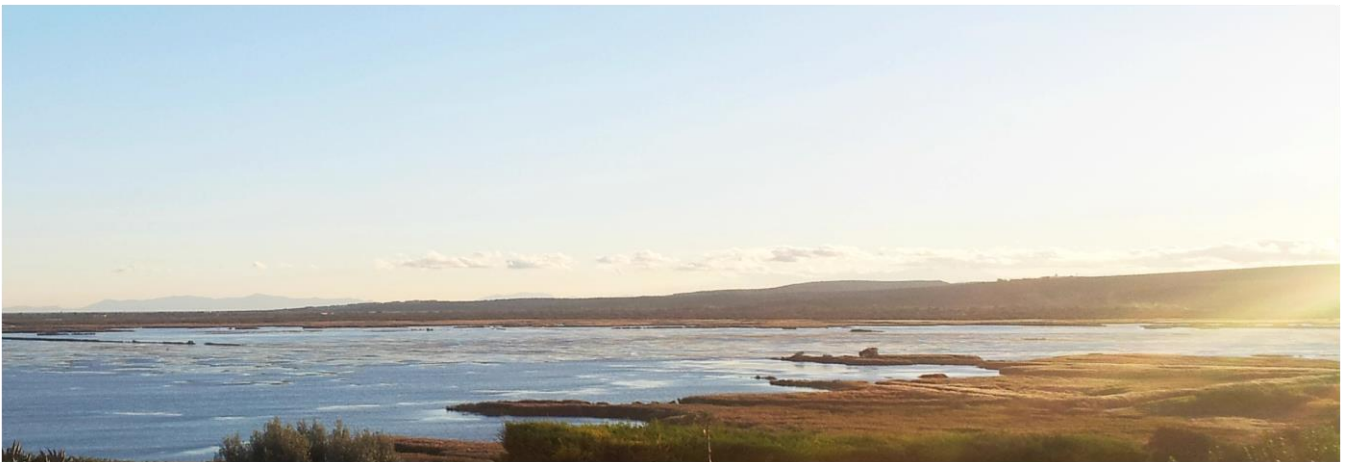
SARL AU CAPITAL DE 7 650 € - N° D'INSCRIPTION À L'ORDRE: S13714
SIRET: 520 273 640 00018 - 520 273 640 RCS TOULOUSE

SAS BSM

Chez Groupe SM

26, rue Aristide Boucicaut
ZAC Bonne Source - BP 531
11105 NARBONNE CEDEX
Tél 04 68 65 85 85
N° SIRET 894 148 683 00010 FR10

LES TERRASSES DE CASTELNAU – VENDRES



ATELIER CONCEPT ARCHITECTES
www.sarlatelierconcept.fr



SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	3
2- REGLEMENT	4
CARACTERE DE LA ZONE	4
SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	4
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES.....	4
SECTION 3 – EQUIPEMENT DE LA ZONE.....	8
3- COORDINATION ARCHITECTURALE	11
OBJET DU PRESENT REGLEMENT	11
PROCEDURE	11
COMPOSITION DU DOSSIER POUR AVIS	11
MODE DE PAIEMENT.....	11
4- PIECES ANNEXES	12
TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS.....	12
PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES.....	13
PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS.....	14
PLAN DE COMPOSITION.....	15



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 1AUBr (en noir)
- **Les compléments apportés au règlement du lotissement (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.

L'aménagement du lotissement est prévu en deux tranches :

- Tranche 1 : Lots 01 à 13, 29 à 44 et Macro-lot B,
- Tranche 2 : Lots 14 à 28, 45 à 57 et Macro-lot A.

2- REGLEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUBr : zone à vocation majoritaire d'habitat couplée à des activités de services, (petits commerces) à l'exception du commerce de gros.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone AUB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits

- Toute construction destinée à l'exploitation agricole et forestière ;
- Toute construction destinée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone AUB Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction destinée au commerce et activités de service à l'exception des sous destinations ci-après et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées :
- Commerce de gros
- Cinéma

Zone AUB Mixité fonctionnelle et sociale

- Se référer à l'OAP de la zone applicable.

L'ensemble des lots a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel libre, a l'exception des particularités suivantes :

- **Le macro-lot A a pour vocation d'accueillir une opération d'ensemble de 5 logements locatifs sociaux minimum.**
- **Le macro-lot B a pour vocation d'accueillir un équipement public, un service d'intérêt collectif, une ou plusieurs activités de services et /ou des commerces.**
- **Les lots 20, 21, 22, 33, 34, 42, 43, 44, 51 et 52 sont orientés vers une population de primo-accédants.**

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Caractéristiques architecturales

Aspect extérieur

D'une manière générale, toutes interventions sur ce secteur devront s'inscrire dans un principe de renforcement de la composante paysagère et végétale de la zone

La composition des constructions devra être résolument simple et contemporaine.

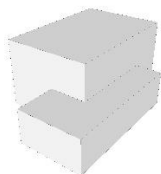
Volumes et gabarits

Les volumes devront limiter au mieux le développement de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée afin de minimiser l'impact du bâti sur la prédominance végétale du secteur.

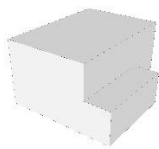
L'implantation des volumes bâtis et leurs hauteurs devront respecter le principe inscrit au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION). Les emprises constructibles en R+1 devront accueillir un volume principal sur deux niveaux, dont l'implantation est règlementée par le présent règlement. A l'exception des lots bordant les placettes (Macro-lot A, lots 20, 21, 22, 32, 33, 38, 42, 43, 48, 49, 51, 54 et 56), ces volumes pourront être acceptés de plain-pied, sous réserve d'un impact limité sur la composition globale de l'aménagement, soumis à l'approbation de l'Architecte coordonnateur.

La composition des volumes devra respecter les principes suivants :

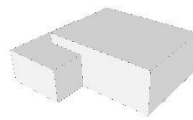
- Le volume principal (1 seul autorisé par lot) devra émerger des volumes annexes,
- L'assemblage des volumes devra être composé selon un principe d'emboîtement.



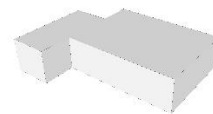
Prescrit



Interdit



Prescrit



Interdit

Des tolérances pourront être admises en fonction du contexte, sous réserve de l'approbation de l'Architecte coordonnateur.

Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures-terrasses. Les toitures-terrasses non-accessibles seront végétalisées.
- Les toitures de type bac acier, dans des teintes sobres, intégrées à l'environnement.
- ~~— Les toitures en tuiles, sous réserve de couvrir des constructions de plain-pied uniquement. Elles devront admettre une pente comprise entre 25% et 35%. L'ensemble des éléments de couverture sera alors réalisé en tuiles canal.~~

Les toitures de type bac-acier ne sont autorisées que sur le volume principal des constructions en R+1. Elles pourront notamment accueillir des panneaux solaires. La pente sera comprise entre 10 et 20%. Elles seront soit de type monopente, soit à deux pentes mais à condition que le faîtage soit décalé du centre du volume, dans des proportions minimales de 2/3-1/3 mesurées le long du pignon. La direction des pentes n'est pas règlementée et pourra faire preuve d'originalité. Elle sera soumise à l'approbation de l'Architecte coordonnateur qui se prononcera sur sa pertinence en fonction du contexte. La perception du bac acier devra être limitée depuis l'espace public grâce à la mise en œuvre d'acrotères sur l'ensemble de la périphérie et des chéneaux encaissés. Les débords du bac acier et la visibilité de sa tranche en façades sont interdits.

Façades

Les extensions et les bâtiments nouveaux devront être de composition contemporaine. Les parties pleines devront être limitées.

Le volume principal sera enduit dans une finition gratté fin, référence « Ton Pierre » de chez PRB uniquement (ou équivalent chez un autre fournisseur).

Les autres volumes pourront être soit :

- Enduits dans une finition gratté fin, référence « Ton Pierre » de chez PRB uniquement (ou équivalent chez un autre fournisseur),
- Bardés de bois naturel ou lasuré, teinte naturelle sans recouvrement du veinage. Le traitement autoclave vert est interdit,
- Parés de pierres rejointées dans le style et les teintes locales ou équivalent (de type collection « Manoir », aspect « Naturel » de chez ORSOL).

Des teintes d'enduits plus soutenue comme les références « Gibraltar » ou « Plaine de Luçon » de chez PRB (ou équivalent chez un autre fournisseur) peuvent être exceptionnellement envisagés, sous réserve d'acceptation de l'Architecte coordonnateur.

Les éléments de composition et modénatures vernaculaires ne sont pas autorisés.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Ouvertures

Les ouvertures pourront être réalisées sous forme de larges baies.

Les ouvertures devront être en harmonie avec l'ensemble de la construction et respecter la palette chromatique en annexe.

A l'exception des façades implantées en limites mitoyennes avec un lot voisin et les volumes des garages, les façades aveugles sont interdites. Chaque façade devra au moins admettre une ouverture de 1.00m² minimum, et ce, à chaque niveau de la construction.

Menuiseries et volets

La teinte des montants des menuiseries et des volets sera gris anthracite RAL 7016.

Les coffres apparents de volets roulants sont interdits.

Divers

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et peintes dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Les climatiseurs et tout autre élément mécanique rapportés sur la façade, en saillie, sont interdits : ceux-ci devront être intégrés dans le plan de façade et masqués par des éléments de serrurerie ou de maçonnerie enduite en harmonie avec l'écriture générale de la façade.

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures ou coffrets techniques et seront de teinte gris anthracite RAL 7016.

Les descentes des eaux pluviales et boîtes à eaux seront de teinte gris anthracite RAL 7016.

Clôtures

L'implantation des clôtures et leur nature devront respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES).

Selon la localisation, elles pourront être :

- Soit constituées par un mur maçonné enduit toutes faces dans une finition gratté fin, référence « Ton Pierre » de chez PRB uniquement (ou équivalent chez un autre fournisseur), d'une hauteur de 1.60m,
- Soit constituées par une clôture en rondins de bois (modèle identique à celui mis en œuvre par l'aménageur), doublée par un grillage souple simple torsion en acier galvanisé naturel sans plastification, d'une hauteur de 1.20m.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie aux essences variées (cf. 4- PIECES ANNEXES – LISTE DES VEGETAUX).

La teinte des éventuels portillons métalliques incorporées aux murs de clôtures sera gris anthracite RAL 7016.

Les portails et portillons devront s'accorder avec la hauteur et l'aspect des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Structures légères de type pergola, abri pour véhicules...

La hauteur est limitée à 3.50m.

Les structures seront :

- Soit métalliques, de teinte gris anthracite RAL 7016,
- Soit en bois, de teinte naturelle sans recouvrement du veinage. Le traitement autoclave vert est interdit,

Les poteaux maçonnés enduits toutes faces dans une finition gratté fin, référence « Ton Pierre » de chez PRB uniquement (ou équivalent chez un autre fournisseur) peuvent être admis sous réserve de l'acceptation de l'Architecte coordonnateur.

La protection aux intempéries par des panneaux solaires et des panneaux polycarbonates est autorisée sous réserve d'être positionnée en dessus de toiture.

Caractéristiques urbaines

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sans restriction de dimensions, de nombre ou de localisation, y compris au niveau des places ouvertes sur la voie.

- Les piscines, qui devront respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les prospects de recul inscrits au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION).

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sans restriction de dimensions, de nombre ou de localisation, y compris au niveau des places ouvertes sur la voie.
- Les piscines, qui devront respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance minimale entre deux constructions non contiguës devra être au moins égale à 3m

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dispositions particulières : Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les structures légères et ouvertes de type pergola, abri pour véhicules... sans restriction de dimensions, de nombre ou de localisation, y compris au niveau des places ouvertes sur la voie.
- Les piscines, qui devront respecter un recul de 1 mètre par rapport aux constructions.

Emprise au sol

~~L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie totale du terrain.~~

Le Coefficient maximum d'Emprise au Sol résultant des aménagements de la zone 1AUBr est porté à 91.6% pour les lots.

Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, doit se faire en additionnant les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins de piscine non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des balcons et terrasses non clos sans appuis au sol, des débords de toiture ainsi que les aménagements imperméabilisants déduction faite des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap.

L'emprise au sol maximum de chaque lot est encadrée par le présent règlement de lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS).

Surface de plancher

La surface de plancher maximum de chaque lot est encadrée par le présent règlement de lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

~~Règle générale : La hauteur maximum est limitée à 6.50m et à deux niveaux superposés (R+1). Elle est limitée à 3.50m à l'égout des toitures en tuiles et à du plain-pied (RDC). Pour les unités foncières supérieures à un hectare (cas du présent lotissement), la hauteur maximum est portée à 9.50m à l'acrotère et à trois niveaux superposés (R+2).~~

~~L'emprise au sol de chaque niveau en étages ne pourra excéder 60% de l'emprise de son niveau inférieur.~~

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12.00m à l'égout du toit.

La hauteur maximum des constructions devra respecter celle inscrite au plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE COMPOSITION) :

- Limitée à 9.50m mesurés hors tout, 7.00m à l'acrotère / égout et deux niveaux superposés dans les zones constructibles en R+1,
- Limitée à 3.50m mesurés à l'acrotère, et un seul niveau (plain-pied) dans les zones constructibles en R0.

Une tolérance de hauteur de 1m est admise pour les ouvrages techniques de type garde-corps, permettant l'accessibilité aux toitures terrasses, sous réserve de leur bonne intégration à la construction (proportions des façades). Pour cela, il est préconisé de les réaliser en métal et de les disposer en retrait du nu des façades, notamment au niveau des lots limités à du plain-pied. Des pergolas sont également autorisées en toitures terrasses sous réserve de leur bonne intégration et qu'elles n'admettent aucune paroi verticale pleine (effets de masques interdits).

La hauteur est limitée à 3.50m pour les structures légères de type pergola, abri pour véhicules...

Caractéristiques écologiques

Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Néant.

Traitement des espaces verts

Les espaces non-bâti devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 50m² minimum.

Ils pourront être plantés sous la forme de bosquets. Les essences plantées doivent être de type méditerranéen, résistantes à la sécheresse, ne pas présenter un caractère allergène significatif et non invasives (se référer à la palette végétale en annexe).

Les haies seront plantées de plusieurs essences d'arbustes pour une composition végétale variée et changeante au fil des saisons (~~se référer à la palette végétale en annexe~~). Les haies devront rester entretenues dans une composition dite de « haie libre » (non régulière).

~~Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.~~

Le Coefficient maximum d'imperméabilisation résultant des aménagements de la zone 1AUBr est porté à 66.4% pour les lots. La surface imperméabilisable maximum de chaque lot est encadrée par le présent règlement de lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS).

L'ensemble des essences devra être sélectionné parmi la liste des végétaux et se conformer aux principes de composition décrits aux cahier des prescriptions paysagères.

L'implantation des végétaux devra respecter le plan de composition du lotissement (cf. 4- PIECES ANNEXES – PLAN DE REPERAGE DES PLANTATIONS), notamment dans la mise en œuvre d'espaces paysagers tampons avec la zone agricole et les écoles, où des plantations sont imposées aux acquéreurs à l'intérieur des lots.

SECTION 3 – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit indirectement par le biais d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales est interdite sauf autorisation obtenue auprès du conseil départemental.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement séparatif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de lavage des filtres des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

~~A défaut de réseau d'assainissement, les eaux de lavage des filtres devront être conservées sur la propriété, dans une tranchée drainante.~~

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

~~La rétention des eaux pluviales à la parcelle par le biais de la récupération, du stockage et l'infiltration doivent être mis en place de manière à limiter les réseaux de collecte aux voiries et aux trop pleins, lorsque c'est possible.~~

Des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques doivent être installés.

Les volumes d'eau des nouvelles piscines sont limités à 35 m³ maximum.

~~Le dimensionnement des dispositifs de compensation, de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement pluvial devra se faire pour une pluie de fréquence vingtennale.~~

Les eaux de vidange de piscines pourront être évacuées au 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 retenues par une grille.

~~En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.~~

Un bassin de rétention des eaux pluviales collectif est prévu pour le traitement des eaux pluviales de l'ensemble des lots, dans le cadre des aménagements du lotissement.

Electricité

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Défense incendie

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

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

Le stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places par logement.
- Pour les logements groupés et lotissements : 2 places par logement et 0,5 place par logement pour les visiteurs.
- Pour les activités de services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

~~Lorsque le bénéficiaire d'un permis de construire ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations ci-avant en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut lui-même réaliser, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~

Les 2 places de stationnement imposées à chaque lot le long des voies (emplacement 6.00m x 5.00m) devront être réalisées en béton balayé gris clair ou en dalles alvéolaires à remplissage par gravillons gris clair et rester ouvertes sur l'espace collectif. L'emploi de matériaux perméables est fortement conseillé.

Stationnement des vélos

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries. Il est exigé un espace d'une superficie de 1.5m² par logement, avec un minimum de 3m². Les stationnements vélos peuvent être disposés dans des espaces collectifs ou privés.

3- COORDINATION ARCHITECTURALE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des lots. Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte, et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges. Ce cahier est annexé au plan de vente de chaque lot.

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.

Identité de l'architecte coordonnateur :

SARL ATELIER CONCEPT NARBONNE - 4 et 5, place Auguste Tailhades - 11 110 COURSAN

Tel : 04 68 33 75 10

Mail : secretariat@sarlatelierconcept.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.

Toute demande de visa ultérieure à la signature de l'acte, autre que la demande de permis de construire initiale (demande de permis modificative, déclaration préalable...), fera l'objet d'une facturation directe de l'Architecte coordonnateur auprès de l'acquéreur du lot demandeur, d'un montant de **300€ht**, soit **360€ttc**. Ce visa ne pourra être délivré qu'après encaissement des honoraires.

4- PIECES ANNEXES

TABLEAU DES SURFACES AFFECTEES AUX LOTS

Parcelles 1AUBr				
N° de lot	S. Cessible (m ²)	Emprise au sol max. (m ²) - Coef. 0,916	S. imperméable maxi.(m ²) - Coef. 0,664	S.D.P. Max. (m ²)
Lot 01	412	378	274	160
Lot 02	425	390	282	160
Lot 03	439	402	291	160
Lot 04	414	379	275	160
Lot 05	371	340	246	140
Lot 06	522	478	347	180
Lot 07	559	512	371	180
Lot 08	549	503	365	180
Lot 09	511	468	339	180
Lot 10	709	650	471	200
Lot 11	730	669	485	200
Lot 12	927	850	616	220
Lot 13	465	426	309	180
Lot 14	451	413	299	180
Lot 15	478	438	317	180
Lot 16	579	531	384	180
Lot 17	371	340	246	180
Lot 18	367	336	244	160
Lot 19	297	272	197	160
Lot 20	216	198	143	100
Lot 21	247	226	164	100
Lot 22	214	196	142	100
Lot 23	282	258	187	160
Lot 24	445	408	295	160
Lot 25	439	402	291	160
Lot 26	434	398	288	160
Lot 27	428	392	284	160
Lot 28	504	462	335	160
Lot 29	352	323	234	160
Lot 30	281	258	187	160
Lot 31	575	527	382	180
Lot 32	292	268	194	160
Lot 33	209	192	139	100
Lot 34	209	192	139	100
Lot 35	297	272	197	160
Lot 36	437	401	290	160
Lot 37	330	302	219	160
Lot 38	333	305	221	160
Lot 39	333	305	221	160
Lot 40	352	323	234	160
Lot 41	316	290	210	160
Lot 42	228	209	151	100
Lot 43	216	198	143	100
Lot 44	240	220	159	100
Lot 45	386	354	256	160
Lot 46	328	301	218	160
Lot 47	336	308	223	160
Lot 48	336	308	223	160
Lot 49	319	292	212	160
Lot 50	425	390	282	160
Lot 51	221	203	147	100
Lot 52	221	203	147	100
Lot 53	313	287	208	160
Lot 54	338	310	224	160
Lot 55	327	300	217	160
Lot 56	304	279	202	160
Lot 57	320	293	212	160
Macro A	1067	978	708	620
Macro B	1057	969	702	500
59lots	24083	22072	15991	9960

	Macro-lot Social
	Primo-Accédants
	Equipement public / Tertiaire...

PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES



LEGENDE DES CLOTURES		
REPÈRE	COUPE	DESCRIPTION
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HAIE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		CLOTURES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HAIE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'EXTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR HAIE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR HAIE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS H:1.20m
LOT LOT		CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
LOT LOT		OU
—		CLOTURES MACONNEES ENDUITES H:1.60m TEINTE ET FINITION ENDUIT : REFERENCE "TON PIERRE" DE CHEZ PRB, TALOCHÉ FIN
LOT LOT		+ HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DES LOTS
—		CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR HAIES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
—		CLOTURES A RONDINS DE BOIS DOUBLES D'UN GRILLAGE SIMPLE TORSION EN ACIER GALVANISE GRIS SANS PLASTIFICATION H:1.20m + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		OU
—		CLOTURES MACONNEES ENDUITES H:1.60m IMPLANTEES EN REcul DE 1.00m TEINTE ET FINITION ENDUIT : REFERENCE "TON PIERRE" DE CHEZ PRB, TALOCHÉ FIN
VOIE LOT		+ HAIE MIXTE A L'EXTERIEUR DES LOTS
—		CLOTURES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR HAIES A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
—		CLOTURES EXISTANTES A CONSERVER / PROLONGER + HAIE MIXTE A L'INTERIEUR DU LOT
VOIE LOT		HAIE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR





LEGENDE:










- EMPRISE DE L'OPERATION
- EMPRISE DU LOT
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R+1 - Hmax.: 7.00m à l'acrotère / égout et 9.50m hors tout.
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R0 - Hmax.: 3.50m à l'acrotère
- IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMENT EN LIMITE
- IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMENT EN ANGLE DES LIMITES
- PLACE DE PARKING OUVERTE IMPOSEE
DIMENSIONS : 3.00m x 5.00m



LEGENDE:










- EMPRISE DE L'OPERATION
- EMPRISE DU LOT
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R+1 - Hmax.: 7.00m à l'acrotère / égout et 9.50m hors tout.
- EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R0 - Hmax.: 3.50m à l'acrotère
- IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMENT EN LIMITE
- IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMENT EN ANGLE DES LIMITES
- PLACE DE PARKING OUVERTE IMPOSEE
DIMENSIONS : 3.00m x 5.00m
- X,XX COTATION DU LOT (UNITE: LE METRE)
- X,XX COTATION DE L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE (UNITE: LE METRE)

LEGENDE:

-  EMPRISE DE L'OPERATION
-  EMPRISE DU LOT
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R+1 - Hmax.: 7.00m à l'acrotère / égout et 9.50m hors tout.
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R0 - Hmax.: 3.50m à l'acrotère
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN LIMITE
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN ANGLE DES LIMITES
-  PLACE DE PARKING OUVERTE IMPOSEE DIMENSIONS : 3.00m x 5.00m
-  COTATION DU LOT (UNITE: LE METRE)
-  COTATION DE L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE (UNITE: LE METRE)












LEGENDE:

-  EMPRISE DE L'OPERATION
-  EMPRISE DU LOT
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R+1 - Hmax.: 7.00m à l'acrotère / égout et 9.50m hors tout.
-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN R0 - Hmax.: 3.50m à l'acrotère
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN LIMITE
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN ANGLE DES LIMITES
-  PLACE DE PARKING OUVERTE IMPOSEE DIMENSIONS : 3.00m x 5.00m
-  COTATION DU LOT (UNITE: LE METRE)
-  COTATION DE L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE (UNITE: LE METRE)



LEGENDE:

-  EMPIRE DE L'OPERATION
-  EMPIRE DU LOT
-  EMPIRE CONSTRUCTIBLE EN R+1 - Hmax.: 7.00m à l'acrotère / égout et 9.50m hors tout.
-  EMPIRE CONSTRUCTIBLE EN R0 - Hmax.: 3.50m à l'acrotère
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN LIMITE
-  IMPLANTATION DU VOLUME OBLIGATOIREMMENT EN ANGLE DES LIMITES
-  PLACE DE PARKING OUVERTE IMPOSEE DIMENSIONS : 3.00m x 5.00m
-  COTATION DU LOT (UNITE: LE METRE)
-  COTATION DE L'EMPIRE CONSTRUCTIBLE (UNITE: LE METRE)

