PA 10 M01 – Règlement de lotissement

Le Domaine Saint Bernard

Modificatif à l'arrêté PA 34136 24 K0001 en date du 10 Octobre 2024

BEI INFRASTRUCTURES
La Courondelle
58, allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
bureau@bet-bei.fr

JE DESSINE VOTRE PROJET
Architecte DPLG & Urbaniste
Stéphanie MACIA-GALTIER
Inscrite à l'Ordre des architectes

commune de Lézignan la Cèbe



SOMMAIRE

INTRODUCTION ---- Page 3

Chapitre I – Dispositions générales ---- Page 4

Chapitre II – Règles d'urbanisme ---- Page 6

Alignement et Volumétries

Secteur d'application ---- Page 6

Aires d'implantations et alignements ---- Page 7

Volumes des constructions et des constructions annexes ---- Page 8

Les piscines ---- Page 9

Toitures ---- Page 10

Implantation des constructions

Rapport au sol ---- Page 11

Hauteur ---- Page 12

Aspect extérieur des constructions – Préconisations Architecturales

Entrées ---- Page 13

Pergolas, Terrasses et Balcons ---- Page 14

Menuiseries et Volets – Nuanciers ---- Page 15

Volets ---- Page 16

Grilles, Garde-corps, Descente d'eau et Chéneaux ---- Page 17

Façades – Nuanciers ---- Page 18

Les Clôtures ---- Page 19

Le Paysagement ---- Page 22

Le Stationnement et Accès au Lot ---- Page 26

Occupation du Sol, Accès et Voirie, Réseaux ---- Page 27

Chapitre III – Modifications ---- Page 28

Tableau des surfaces ---- Page 29

Préambule :

Le présent règlement de lotissement s'adresse aux acquéreurs des lots.
Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité en complément du PLU.

Il s'applique à tous les lots du lotissement.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :
Ce qui est obligatoire : Imposé
Ce qui est interdit.
Ce qui est conseillé ou autorisé.

ARTICLE 1.1 : **Objet et champ d'application du règlement**
Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan de composition (PA4 – Plan de composition).
Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme définies dans le PLU.
Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.
L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 : Assiette Foncière
L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Lézignan-la-Cèbe, sur l'avenue Achille Levère.
Il fait partie de la zone UB du PLU.
Les parcelles du projet ont pour référence cadastrale C 1110p (1951 m^2), C 1111 (2870 m^2), C 1112p (954 m^2), C1113p (732 m^2), C1114p (1060 m^2) et C 1116 (1124 m^2), pour une surface totale de 8 691m^2.

ARTICLE 1.3 - Morcellement
Le lotissement prend le nom de « Le Domaine Saint Bernard » et sera composé de **14 lots destinées à la construction d'habitations individuelles et d'activités non génératrices de nuisances type bureaux, commerces ou professions libérales.**
Le projet a une capacité totale de 14 constructions, à raison d'un seul bâtiment (compris annexes) par parcelle.
La ventilation foncière du projet est donnée dans le plan de masse page suivante (les surfaces sont indicatives et seront définitives sur les plans de vente élaborées par le géomètre).
Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération – Voir tableau des surfaces page 23.

ARTICLE 1.4 - Adhésion aux présentes
La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 1.5 – Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 1.3 ci-dessus est définie au plan de masse annexé qui indique :
Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot
La surface et la nature des terrains à usage communs
La surface des espaces communs et des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert.

ARTICLE 1.7 – Permis de construire

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire.
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du PLU et du présent règlement qui le précise.
Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
Si ces règles sont plus restrictives elles primeront sur les dispositions du présent règlement.
Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions les plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avec l'octroi de l'autorisation de construire prévu en la matière.

L'ensemble des permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.
De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, un dossier complet par voie dématérialisée du permis de construire pour visa.
Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.
Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.
L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

EURL Je dessine votre Projet
Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG
1, place de la révolution, 34310 Capestang
06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12
Jedessinevotreprojet@gmail.com

La Surface de plancher maximale applicable à chaque parcelle est fournie à chaque constructeur sur la fiche de lot lors de l'acquisition du terrain

1) <u>Secteur d'application du présent règlement de lotissement</u>

Les périmètres des lots individuels à bâtir sont définis sur le plan ci dessous



Chapitre II – Règles d'urbanisme – Alignement et Volumétrie

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières. Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

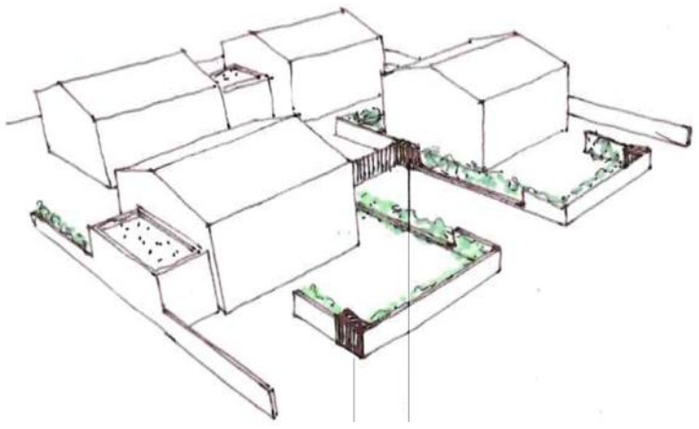
Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

2) Aire d'implantation obligatoires et alignements

Les limites exactes des aires d'implantations et des alignements seront définies sur le plan de lot fourni aux acquéreurs.
Le plan et le croquis ci-dessous sont donnés à titre indicatif.





Espace technique réservé aux boîte aux lettres, aux portillons d'accès…

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle hors protections solaires et piscines.

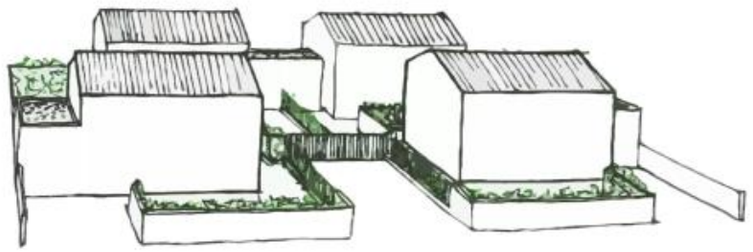
Chapitre II – Règles d'urbanisme – Alignement et Volumétrie

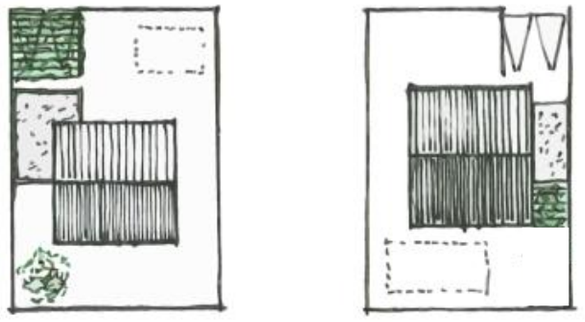
PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

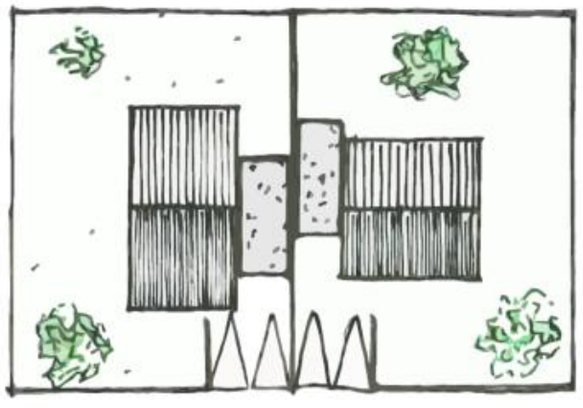
Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres comptée entre tous les points des constructions, excepté pour les annexes.







Schémas d'implantation

3) Volume des constructions et des constructions annexes

Les constructions seront composées de volumes simples.
Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Les garages en limite mitoyenne seront réalisés impérativement en toiture terrasse, préférentiellement végétalisées

L'acrotère ne pourra pas présenter une hauteur supérieure à 40 cm compté sur la surface de la dalle brute.
Il est nécessaire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, comme conçus avec la volumétrie générale du bâtiment permettant une simplification de la construction et des volumes.
Les espaces extérieurs (terrasses, zones de services, stationnements internes, accès, etc...) seront conçus en continuité avec le projet des différentes constructions.
Des abris jardins sont autorisés dans la bande réservée aux constructions annexes.
Les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal selon toutes les teintes du nuancier proposé.

Les cabanes à toiture d'aspect plat ou mono pente à faible pente sont autorisées, soit en bois naturel soit d'une des couleurs définies au nuancier

Nota: Les cabanes seront le plus simple possible et devront ressembler à des cabanes, les imitations de style impropre au lieu sont interdites (ex : chalet suédois).
Les cabanes ressemblant à des petites maisons ou des maisons de poupées sont interdites.
Les cabanes en tôle verte sont interdites.
Les cabanes avec des fenêtres sont interdites.







Rappel des règles du PLU

Non règlementé

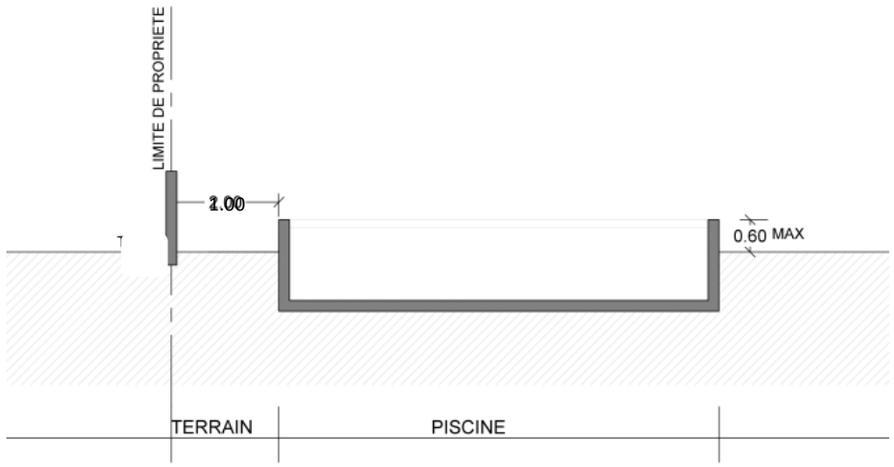
Nota : Rappel de l'Art UB11 du PLU

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

4) Les piscines

Les piscines de 0,60 cm maximum au dessus du terrain naturel pourront être implantées à une distance minimale de 1.00 m des limites mitoyennes ou de la voie publique.



Chapitre II – Règles d'urbanisme – Alignement et Volumétrie

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Couvertures

Dans le cas de toiture en pente :

- Les couvertures des constructions doivent être de type tuile canal.
- Les couvertures des constructions n'excèderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Ils ne sont pas admis sur le bâti ancien. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant, dans la mesure du possible.

COULEURS AUTORISÉES : UNIES OU PANACHÉES



Beige



Panaché

CAS DES GENOISES



CAS DES DEBORDS DE TOIT



Exemples



architecte J.A. Coderch

Exemple de volumétrie simple avec traitement des débords de toiture

5) Les Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en toiture terrasse, à l'exclusion des constructions implantées en limite séparative qui seront entièrement en toiture terrasse.

Cas des toits terrasse :
Ils sont interdits à l'étage si une toiture tuile est réalisée au rez-de-chaussée.
En cas de toiture mixte (tuile/terrasse), il est préférable que les parties en toit terrasse soit en limite séparative.
Ils devront être soit végétalisés, soit être recouverts de matériaux lourds tel que le gravier.
Ils seront inaccessibles.

Cas des toitures en tuiles :
Elles seront à double canal et seront posées au nombre de 10 ou 12/m² (Terréal, Guiraud, etc…). La couleur des tuiles sera uniforme ou panachée, le rouge vif est interdit. Les tuiles vernissées et foncées sont interdites.
La pente sera comprise entre 25% et 30%.
Elles ne doivent pas être découpées en multiples pans afin d'éviter les raccords disgracieux et la multiplication des solins.
Les solins et raccords divers seront réalisés de préférence en zinc.
Le faîtage devra, dans la mesure du possible, être parallèle à la voie.
Dans le cas où des plaques sous-tuiles seraient utilisées, elles devront être de teinte identique à la couleur des tuiles et recouvertes d'au moins la tuile de couvert.
Les égouts des toitures seront composés au choix :

- d'une génoise (avec ou sans briquette) + remplissage conseillé au mortier de ciment gris soigneusement lissé.
- d'un débord de toiture de minimum 30cm à 100cm maximum composé d'un bandeau en PVC et d'une sous face alvéolaire façon lambris, le tout de couleur blanche.
- Sans débord, les chéneaux sont obligatoires

Les débords de toitures pourront s'implanter en dehors des zones constructibles sans dépasser les limites du lot sauf pour les débords de toiture supérieur à 30 cm.

La pose de panneaux solaires, devra être à fleur du pan de la toiture, dans des bacs.
Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural et dissimulés par une grille.
L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.
Ils devront être réalisés au niveau du Rez-de-Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
Les paraboles sont interdites. Les décorations types pommes de pin ou frises sont interdites.
Les souches de cheminées préfabriquées sont interdites. Elles devront obligatoirement être maçonnées et enduites de même couleur et nature que celui utilisé pour les façades. Elles seront proches du faîtage (1.20 m maximum) et ne devront pas dépasser le faîtage de plus de 50 cm.

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Implantation des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

Non règlementé

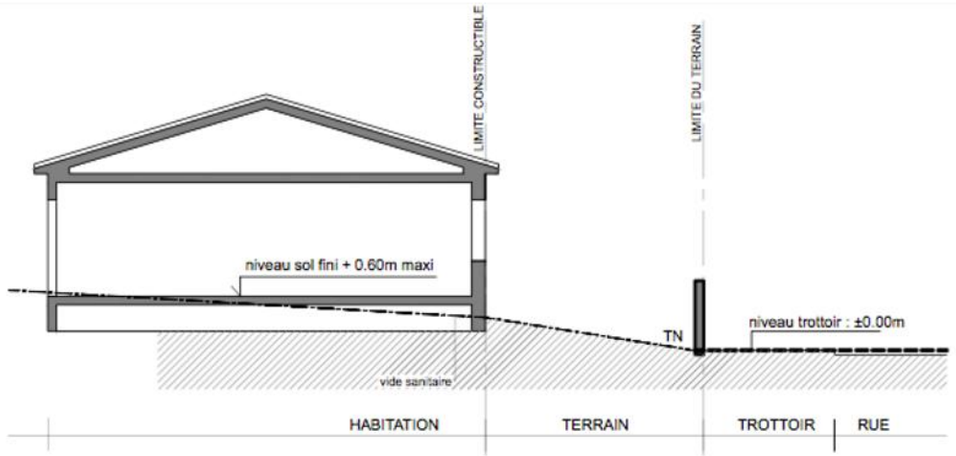
Nota : Rappel de l'Art UB11 du PLU

Adaptation au terrain

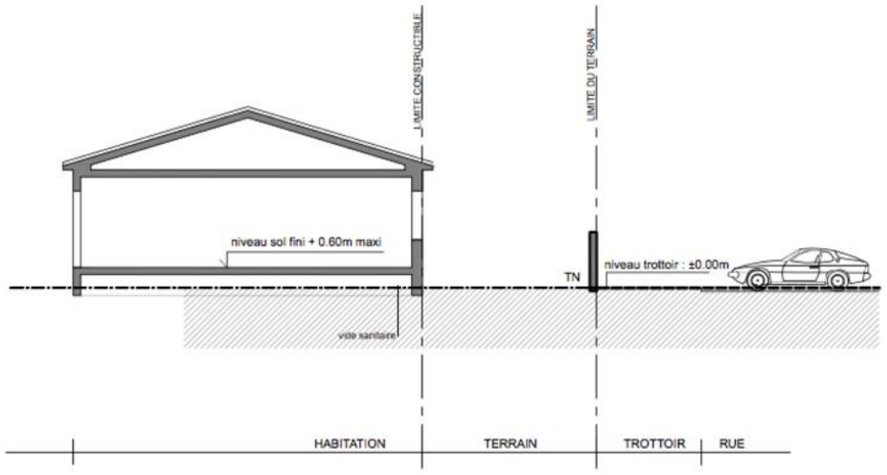
La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1) Rapport au sol

Afin de minimiser l'impact des constructions dans le paysage urbain, les habitations seront implantées avec une côte de plancher fini de rez-de-chaussée de +0.60 m maximum par rapport au niveau de la voirie se trouvant devant la parcelle.



Cette côte sera définie à l'accès de la parcelle.
Dans le cas où le terrain se trouverait plus haut que la voirie, la côte de +0.60 m sera prise par rapport au point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la façade côté voirie.
Une coupe en travers incluant la voirie devra être fournie avec le dossier de permis de construire. Cette coupe devra être côtée en altimétrie.
Pour les lots en impasse, l'altimétrie sera prise à l'aplomb de la façade côté accès et devra respecter la côte de +0.60 m maximum plancher fini.



Cas de lots en impasse

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Implantation des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder :

- 5,5 mètres au faîtage de la toiture et 1 niveau (RDC), lorsque les constructions et installations sont implantées en limite séparative;
- 9 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1), lorsque les constructions et installations sont implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

2) Hauteurs

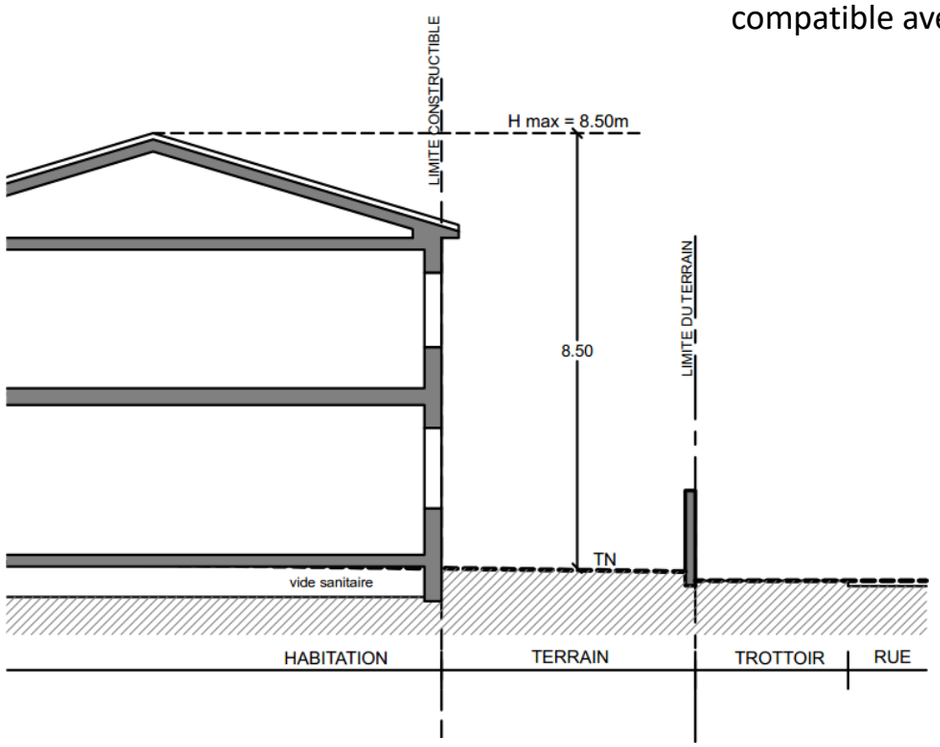
La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions sont limitées à 8,50 mètres au faîtage, soit 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée, R+1.

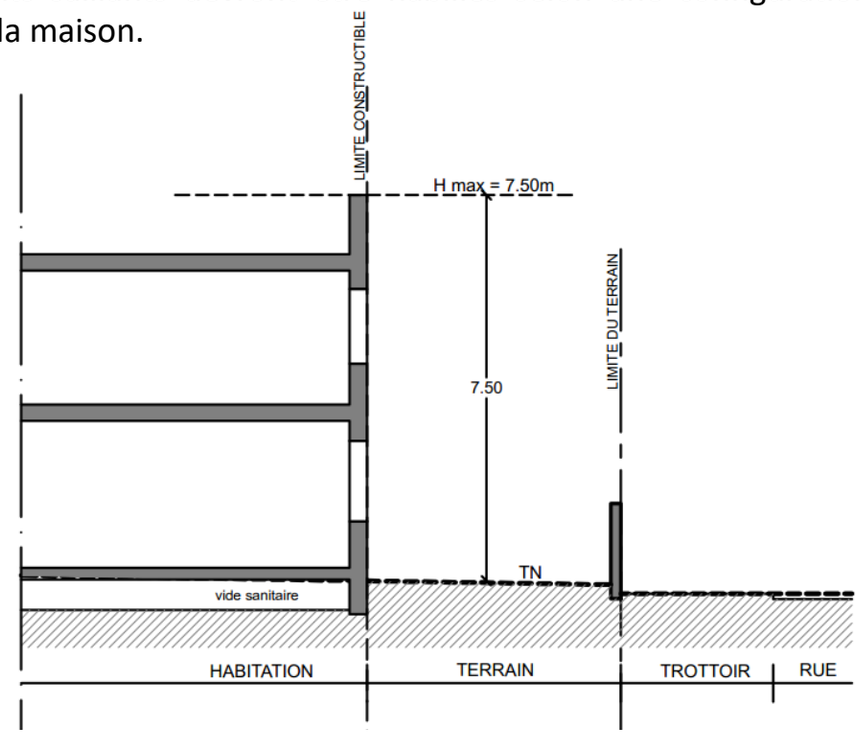
Les garages ou constructions en limite mitoyenne auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère (toiture terrasse obligatoire).

Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'acrotère ou 2,50 m à l'égout ; 3 mètres au faîtage en cas de toiture une pente avec faîtage en limite séparative.

Les maisons en toiture terrasse sont limitées à une hauteur de 7,50 mètres à l'acrotère. En cas d'élément de superstructure (panneaux solaires photovoltaïques ou climatiseurs notamment), la hauteur totale sera limitée à 8,00 m.
Les climatiseurs ou éléments saillants devront être habillés selon une configuration compatible avec le style de la maison.



Hauteur limitée à 8,50 mètres, au faîtage de la toiture (R+1)



Hauteur limitée à 7,50m entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Aspect extérieur des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

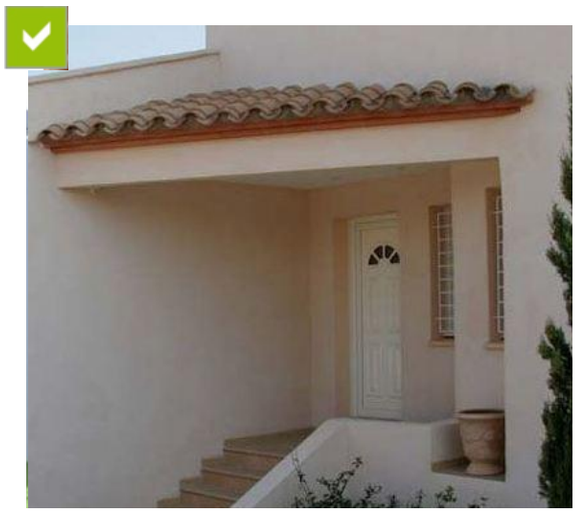
Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Préconisations architecturales

Les constructions devront être de volumétries simples, il est préconisé de mettre l'accent sur la qualité des enduits de façades, couleur et finition et sur la qualité des ouvertures, menuiseries et volets.

A. Les Entrées

Les porches d'entrée monumentaux tels que colonnes, frontons, sont interdits, il est préconisé soit d'intégrer la protection de l'entrée dans la volumétrie générale, soit d'intégrer l'entrée dans le volume continu en liaison avec le garage.
Les piliers des porches d'entrées ou les terrasses couvertes ne pourront pas être Habillés de fausses pierres.
Les auvents et les marquises sont interdits.





Chapitre II – Règles d'urbanisme – Aspect extérieur des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

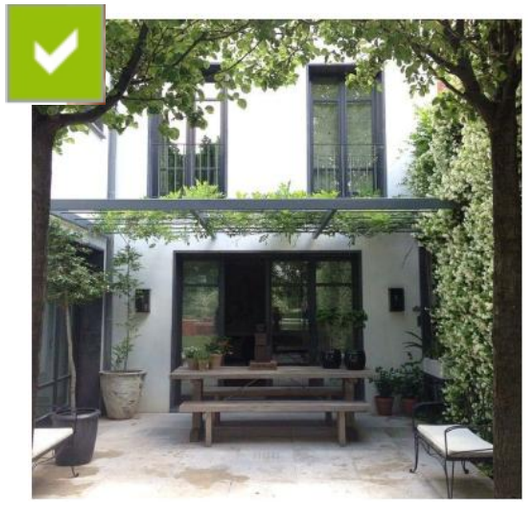
Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.





Exemple de stationnement couvert par une pergola.





PERGOLAS ET ÉLÉMENTS BIOCLIMATIQUES

Préconisations architecturales

B. Les Pergolas et éléments bioclimatiques

Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers…).

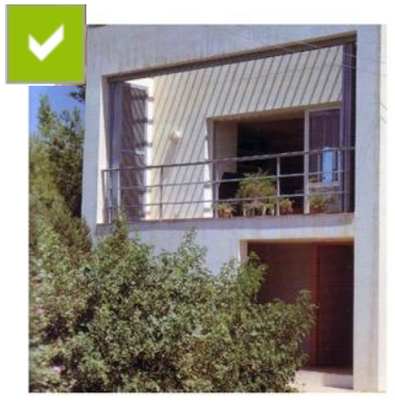
Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement – *Voir illustration*.

C. Les Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisées.









Chapitre II – Règles d'urbanisme – Aspect extérieur des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Préconisations architecturales

D. Les menuiseries

Les menuiseries seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC dans des teintes de la gamme de couleurs proposées :
Les menuiseries bois pourront être laissées naturelles dans le cas d'architecture contemporaine ou seront comme les menuiseries aluminium ou PVC de couleur blanche ou colorées dans la gamme des couleurs proposées.

E. Les volets

Les volets et fermetures seront blanc ou dans la gamme des couleurs proposées ou en cas de pose de stores à lamelles ou de stores textiles.
Ils pourront être en bois, aluminium ou PVC selon le descriptif page suivante.

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS.

COULEURS PROPOSEES



Ral 9010 | Ral 7016 | Ral 7030 | Ral 7038 | Ral 7044 | Ral 8028

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Aspect extérieur des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.



Préconisations architecturales

E. Les volets suite :

Sont autorisés :

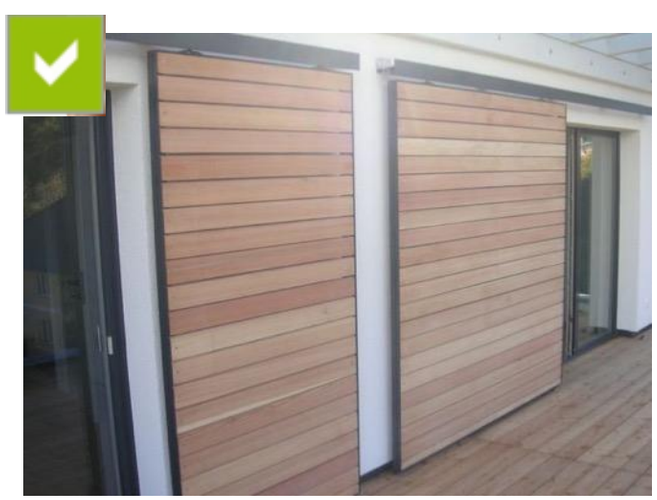
- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assorties à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants en bois.
- Les volets en métal ou aluminium, selon les couleurs proposées
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées
- Les volets en pvc dans la gamme des couleurs proposées.

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.











Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

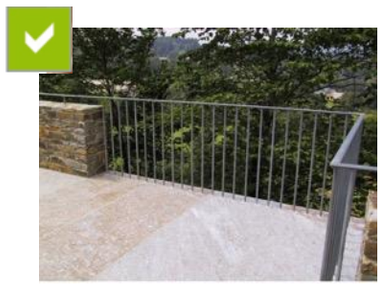
Préconisations architecturales

F. Les éléments de grilles, garde corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.
Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée.
Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.

Conseillé



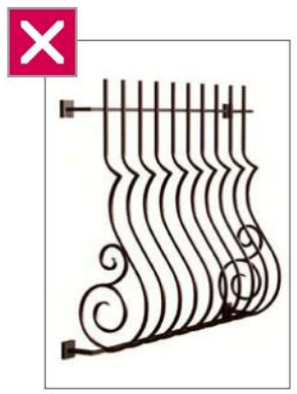



Les serrureries seront laissées finies, électro zinguées ou laquées dans la gamme des gris colorés proposée.

Interdit





G. Les descentes d'eaux et les chéneaux

Les descentes d'eaux pluviales et les chenaux seront obligatoirement en zinc, en aluminium laqué blanc ou gris assortis au couleurs des menuiseries. (PVC interdit).

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Aspect extérieur des constructions

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Une palette de couleurs de référence pour les façades et les menuiseries est annexée au règlement.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Teintes : Les enduits sont de couleur ocre clair ou beige clair, le blanc étant exclu.

Les badigeons sont clairs : gris pierre, beige, beige ocré, gris bleu, terre clair, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre clair, ocre orangé, ocre jaune, beige rosé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

COULEURS PROPOSEES
Ref : Parex – Lanko ou similaire

Tons clairs



Tons moyens



Tons soutenus



Préconisations architecturales

G. Les enduits et les façades

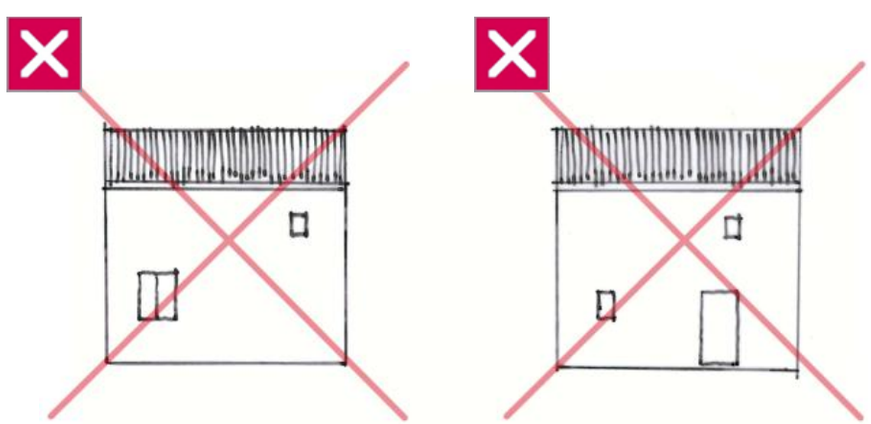
Les constructions en maçonnerie seront obligatoirement enduites (sauf solution constructive en pierre de Pays).
Les enduits devront être obligatoirement grattés fin ou talochés.
Les couleurs d'enduits avec référence exacte doivent être données lors du dépôt de permis de construire.

Les couleurs des façades respecteront le nuancier ci-après.

Les constructions en pierre sont autorisées, elles seront jointoyées au mortier de chaux non teinté. Dans tous les cas la pierre sera utilisée selon un appareillage reflétant un mode constructif, elle ne sera en aucun cas utilisée comme placage.
Un soin particulier devra alors être apporté au traitement des linteaux, blocs de pierre ou linteaux rapportés, béton ou métallique.

Les constructions à ossature bois ou en bardage de bois sont autorisées avec une pose de lames dans le sens vertical uniquement et couvertes par une toiture terrasse.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin. Pas de façades aveugles ou composées uniquement de fenêtres de wc ou de salles de bains et ce quelle que soit l'orientation des maisons.
Les ouvertures devront être alignées au niveau des linteaux.



Chapitre II – Règles d'urbanisme – Les Clôtures

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

1. Les clôtures

Rappel des règles du PLU

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

Haies

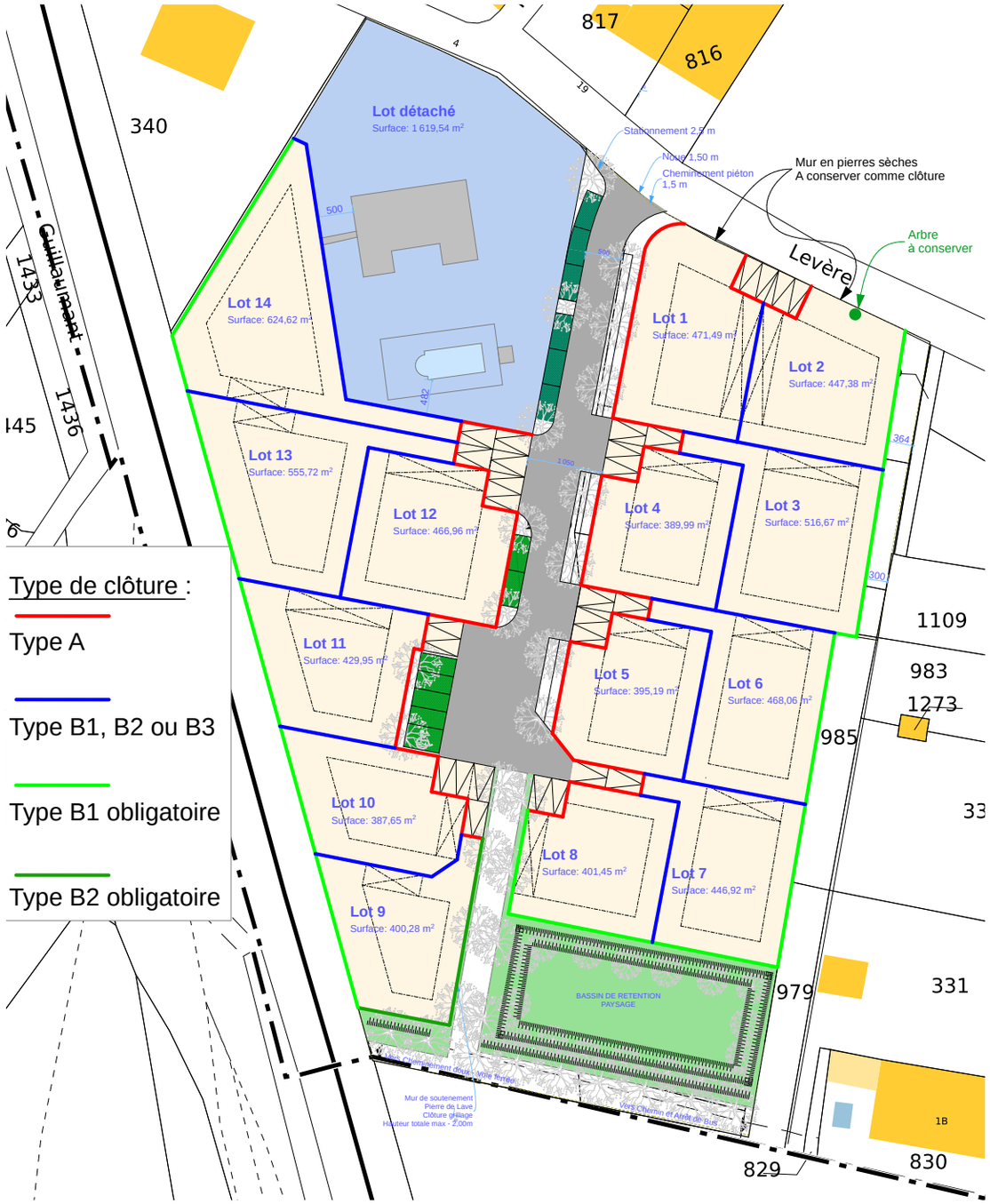
Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

Toutes les clôtures sont à la charge des acquéreurs de chaque lot.

Au Sud et à l'Est du lot 9, la fondation et le premier rang seront réalisés par l'aménageur

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

Les élévations seront réalisées sur toutes les faces du terrain lors du dépôt de permis de construire pour vérification des altimétries.



Rappel des règles du PLU

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

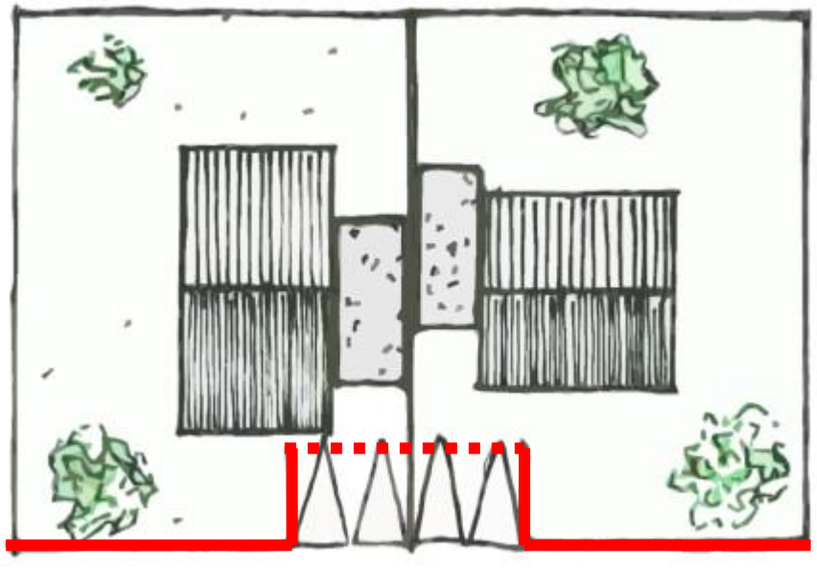
Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

SCHEMA D'IMPLANTATION DES CLOTURES

Clôture en maçonnerie1,60 m de haut
Couleur : G20 nuancier Parex Lanko ou similaire
Chaperon monolithe





Voirie

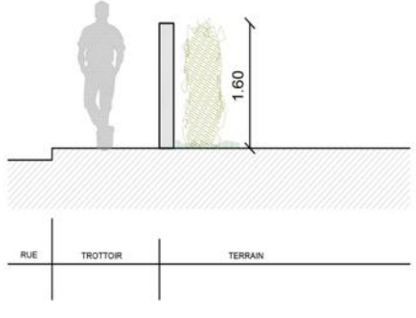
Type A – Les murs de clôtures au droit de l'espace public et des voiries internes au lotissement

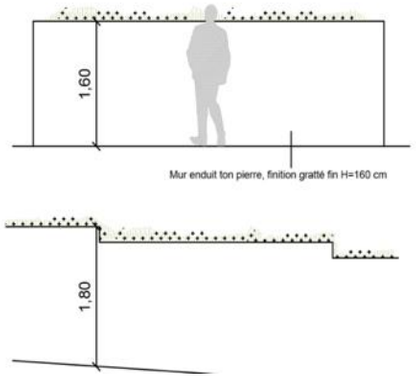
Ces murs de clôture seront réalisés par les acquéreurs.
Ils seront enduits finition gratté fin obligatoire et seront de couleur Blanc cassé Parex-Lanko G20 ou similaire.
Ils seront constituées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 1,60 mètre, surmonté d'une couvertine (chaperon, de type couvertine béton de ton pierre type TERREAL) et doublé de haies vives d'essences locales mélangées.

Les essences conseillées sont à prendre sur le guide des Végétaux du Languedoc Roussillon – CAUE – Voir page 20 .
Dans le cas de terrain en pente, la clôture sera découpée en plusieurs parties de façon à ce que la hauteur maximale ne dépasse 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
L'altimétrie de la parcelle ne pourra être modifiée par remblaiement afin de ne pas créer de vues sur les terrains mitoyens et sur l'espace public.
Le projet devra être adapté à la topographie lors de la construction.

Aucun mur de clôture ne pourra être réalisé entre les places de stationnement ouvertes sur la voirie.

Les murs de clôtures devront être achevés en même temps que la maison.





Chapitre II – Règles d'urbanisme – Les Clôtures

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

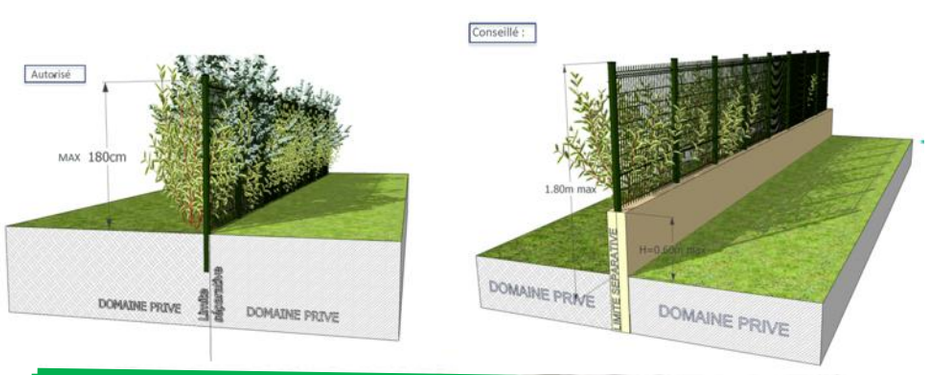
L'utilisation d'éléments défensifs en rehausse de clôture, de type fils de fer barbelés ou tessons de bouteilles, est strictement interdit.

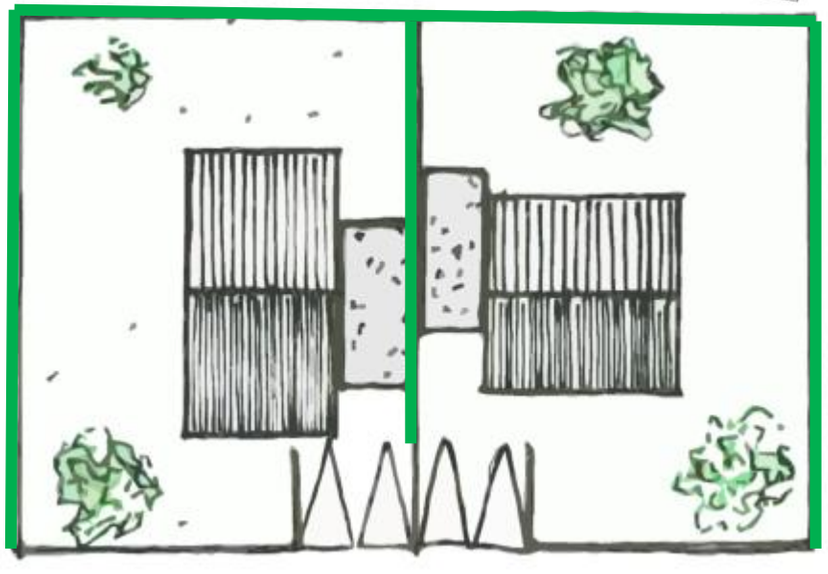
Haies

Les haies vives devront être composées d'essences locales choisies parmi celles figurant au sein du guide végétal joint en annexe au présent règlement.

SCHEMA DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CLOTURES

Clôture grillage vert doublé de haies vives





Voirie

Type B – Les autres clôtures

Elles seront constituées, tout en ayant une hauteur maximum de 1,80 m :

Type B1 - soit d'un soubassement maçonné de 0.60m maximum de hauteur et surmonté d'un grillage vert à mailles rigides.

Type B2 - soit d'un grillage à maille rigide verte sur toute la hauteur.

Type B3 - soit d'un mur bahut toute hauteur, enduit en finition gratté fin d'une teinte similaire à l'habitation.

Pour les lots 9, 10, 11, 13 et 14, en limite Ouest, une clôture de type B1 est obligatoire, pour éviter l'entrée sur le lot des eaux de ruissellement en amont.

Pour les lots 2, 3, 6 et 7, un muret de soutènement dont la hauteur sera au minimum à l'altimétrie 21,60 est imposé en limite Est, pour assurer une hauteur de lot supérieure à la hauteur du bassin de rétention

Dans tous les cas, les haies d'arbustes devront compléter les clôtures* et assurer une transition visuelle entre mitoyens tout en assurant un environnement de qualité.

Les essences conseillées sont à prendre sur le guide des Végétaux du Languedoc Roussillon – CAUE – Voir page 20.

Les haies vives qui accompagnent les clôtures seront composées de plusieurs essences et mélangées de façon systématique (au minimum 3 essences).

Dans le cas des plages de piscines qui jouxteraient la limite séparative et qu'il y ait impossibilité de réaliser un complément arboré, il est préconisé la réalisation de brises vues. ils seront alors obligatoirement réalisés en matériaux naturels.

EXEMPLES DE BRISE VUES

Matériaux naturels



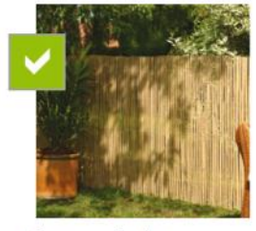
Osier



Brande de bruyère



Paillon pelé



Roseau refendu

Matériaux synthétiques interdits



Imitation roseau



Faux gazon

**Concernant la règle à respecter pour les plantations en limite séparative :*
Se référer aux articles 671, 672 et 673 du Code Civil.

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Le Paysagement

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

2. Le paysagement des parcelles

L'arbre existant, identifié par l'étude faune et flore, et situé dans le lot 2, doit être conservé.
De manière générale, tout arbre présent sur les lots lors de leur livraison sont à conserver.
Les parcelles devront être plantées d'au moins 2 arbres (en addition des arbres présents sur le lot à sa livraison).
Les essences devront figurer dans le dossier de permis de construire
30 % de la parcelle devra rester en pleine terre.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique : faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraicheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.
Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes * :

Essences conseillées - Littoral :
Pin parasol ou pignon, Peuplier Blanc, Faux poivrier, Olivier de Bohème, Tamaris printanier mais aussi Murier platane, Février d'Amériques sans épines, Pin maritime , saule blanc



** Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR*

Essences conseillées - Plaine :
Tilleuls à feuilles , Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Savonnier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessible et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier



Essences conseillées - Garrigues :
Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauce, Chêne liège



Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

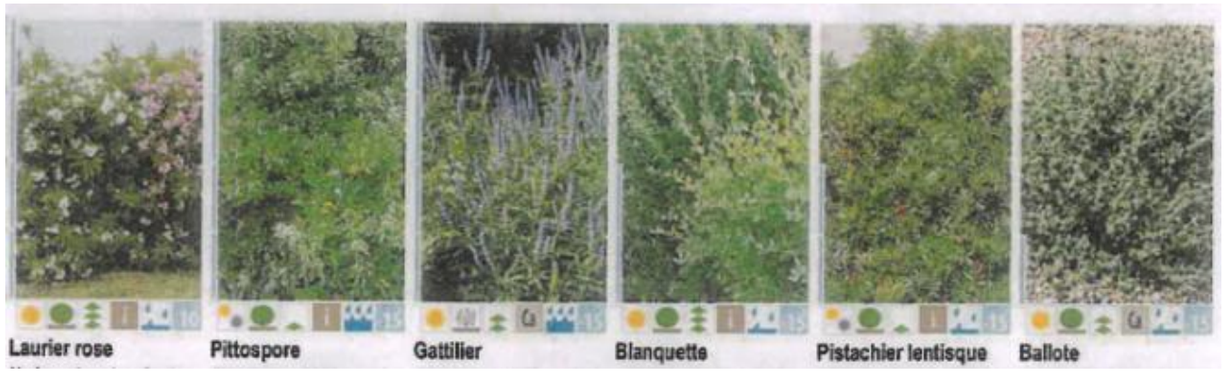
Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

2. Le paysagement des parcelles

Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes * :

Essences conseillées - Littoral :
Laurier rose, Pittospore, Gattilier, Blanquetta, Pistachier lentisque, Ballote mais aussi Alaterne, Luzerne arborescente, Myrte, Arbousier, Escallonia, Solanum rantonnetti



Essences conseillées - Plaine :
Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyl, Spirea Anthony Waterer, Millerpertuis arbustif, Seringat et Kokwitzia amabilis



Essences conseillées - Garrigues :
Grenadier à fleurs, Bupièvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalèm mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastroide, Nerprun alaterne, Luzerne arborescente, Buis



** Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR*

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

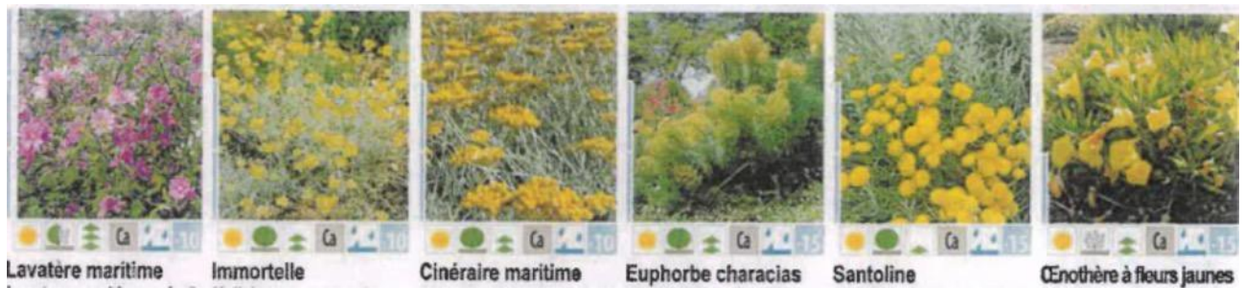
Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

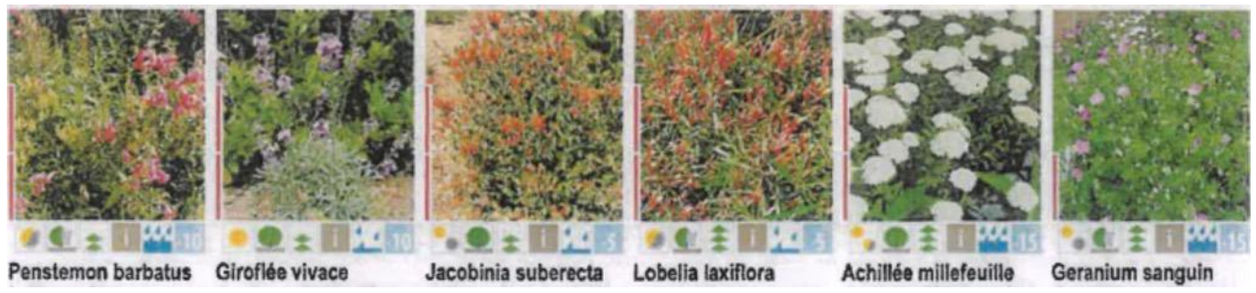
2. Le paysagement des parcelles

Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes * :

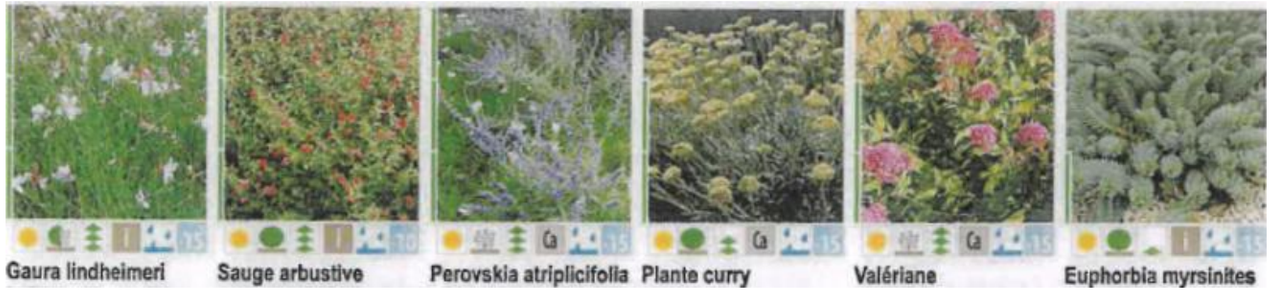
Essences conseillées -Littoral :
Lavatere maritime, Immortelle, Cinèraire maritime, Euphorbe characacias, Santoline, Oenothère à fleurs jaunes mais aussi Rose trémière, Arméria maritima, Ciste ladanifère, Senecio greyi, Teucrium microphyllum



Essences conseillées -Plaine :
Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jocobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster novea angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Essences conseillées - Garrigues :
Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium,x lucidrys, Scabieuse de Crête, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



** Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR*

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

2. Le paysagement des parcelles

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les essences devront être choisies parmi celles figurant dans le guide végétal joint en annexe au présent règlement (guide des végétaux du Languedoc-Roussillon - CAUE).

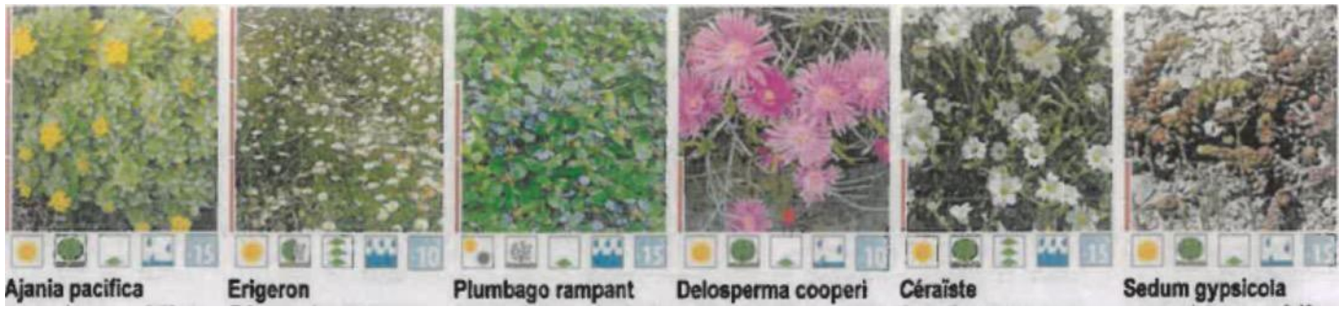
Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'au minimum 3000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espace libre végétalisé.

Au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doivent rester en « pleine terre », libres de toutes constructions.

Les essences conseillées pour les couvre sols et les plantes grimpantes sont les suivantes * :

Essences conseillées pour les Couvre sols non piétinables

Ajania pacifica, Erigeron, Plumbago rampant, Delosperma cooperi, Ceraiste, Sedum gypsicola mais aussi Artemisia lanata, Liseron de Mauritanie, Gazania rigens, Thymus serpyllum, Teucrium chamaedrys, Ostéospermum fructicosum, Verbena venosa, Pervenches, Malvastrum lateritium, Jasmin étoilé



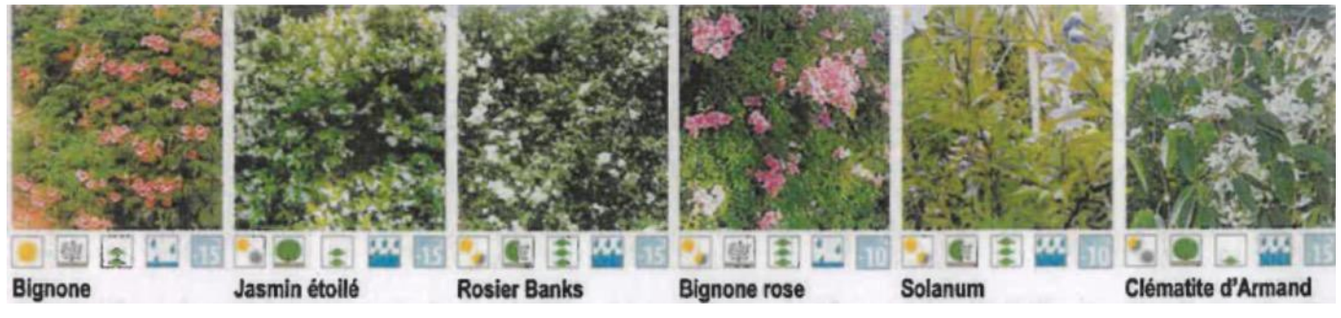
Essences conseillées pour les Couvre sols piétinables

Gazon des Mascareignes, Frankenia laevis, Thym, Achillée, Potentilla verna, Dichondra repens mais aussi Matricaria tchihatchewii, Tanacetum densum Amanii, Camomille romaine Stenotaphrum secundatum et Cynodon « Santa Ana »



Essences conseillées pour les Grimpantes

Bignone, Jasmin étoilé, Rosier Banks, Bignone rose, Solanum, Clématite d'Armand mais aussi Chèvrefeuille étrusque, Glycine, Renouée, Jasmin d'hiver et officinal, Plumbago du Cap, Griffe du chat, Hortensia grimpant



Essences conseillées pour les Pergolas:

Jasmin / Clématite





** Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR*

Chapitre II – Règles d'urbanisme – Le Stationnement

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Stationnement des vélos et deux-roues

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail, équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit prévoir une partie de ces places pour le stationnement sécurisé des vélos et deux-roues motorisés.

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

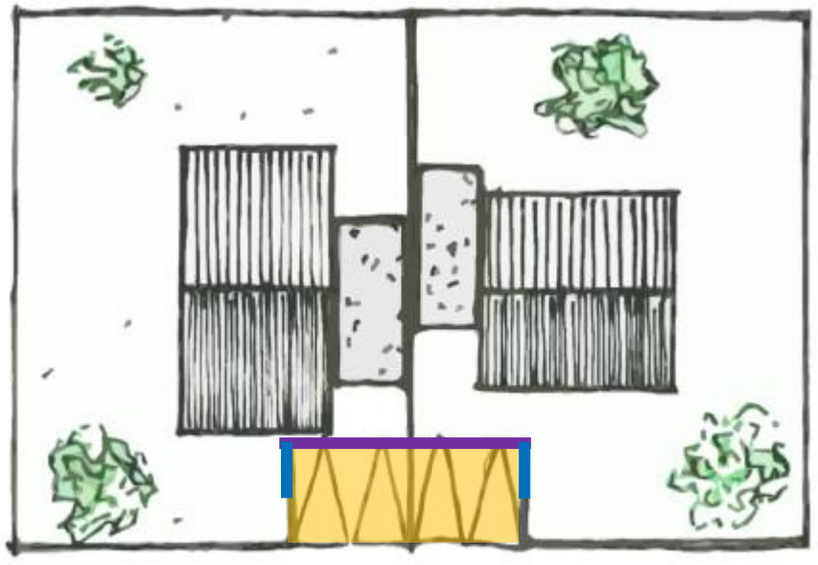


SCHEMA DE PRINCIPE DU STATIONNEMENT EXTERIEUR

Béton balayé

Portillons – Hauteur maxi 1,80 m

Portail(s) – Hauteur 1,80 m
Et retour clôture identique à la clôture sur rue.



Voirie

3. Le stationnement et l'accès au lot

Deux places de stationnement ouvertes sur la voirie devront être réalisés lors de toute construction. Ces places ne devront pas être clôturées en limite du domaine public.
Ces parkings ouverts peuvent être groupés entre 2 parcelles.
Ces places de parking ne pourront pas être clôturées entre lots mitoyens.
Les dimensions à prendre en compte sont de **5,00 m de profondeur par 6,00 m de largeur** pour les lots dont les emplacements sont **côte à côte**.
Les dimensions à prendre en compte sont de **3,00 m de largeur et 10,00 m de profondeur** pour les lots dont les emplacements sont **en enfilade**.
Le revêtement de sol sera en béton balayé.
Ces emplacements sont figés au sein de chaque lots et apparaissent dans la fiche de lot.

Les portes et portails de garage intégrés à la bâtisse donnant sur la voirie seront obligatoirement de couleur blanche ou gris; dans tous les cas de couleur identique aux menuiseries de la maison.
Les portes de garage seront de type sectionnelle (horizontale ou pleine), à cassettes ou coulissantes.

Les portillons et portails lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la bâtisse seront en accord avec les menuiseries. Ils seront pleins et d'une hauteur de 1.80m. Les piliers permettant leur implantation auront une hauteur de 1,80 m.
Les portillons auront une largeur de 1 m et seront assortis au portail de clôture ou aux menuiseries.
Les portes et portails seront réalisés droits sans cintres.

Préconisations pour les portes de garage :



Sectionnelle horizontale Coulissante



à cassette



A nervures verticales



Volet roulant

Préconisations pour les portillons et portails intégrés à la clôture:







PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Rappel des règles du PLU

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings et les aires de stationnement de camping-cars et de caravanes
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique, l'installation doit être la plus discrète possible.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité immédiate des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à la distance des bâtiments à défendre requise par les services d'incendie et de secours compétents.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions et installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installation d'aires imperméabilisées doivent être conduites vers des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement pluvial routier en situation future.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les occupations du sol seront conformes aux articles UB1 du PLU.

2. ACCES ET VOIRIE

Les accès au lot se feront conformément au plan de composition

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Avant tout travaux, l'acquéreur aura pris soin de vérifier et prendre en compte la position des coffrets techniques, des lampadaires et des arbres au droit de son lot, ainsi que la profondeur des réseaux en attente.

A. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra figurer sur les dessins présentés à l'architecte conseil.

Une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales sera implantée sur les lots 2, 3, 6 et 7 en fond Est de lot.

Le raccordement des eaux de ruissellement sur les réseaux en attente est obligatoire pour les lots 2, 3, 6, 7, ~~8~~ et 9.

Le rejet des eaux pluviales issue de la parcelle est interdit sur le domaine public.

Les acquéreurs prévoiront également un récupérateur d'eau de pluie sur leur parcelle.

B. EAUX USEES

Le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage pour le réseau eaux usées au profit du lot 2

C. AUTRES RESEAUX

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain (il est recommandé de profiter de la présence de la pelleteuse lors de la réalisation des fondations pour enterrer tout ce qui peut l'être).

D. ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront à apporter par les acquéreurs des lots au point de collecte situé vers la voie ferrée sur l'avenue Achile Levère.

E. ECLAIRAGE

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Les superficies indiquées au plan de masse sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - Réunions de lots

Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté du lotissement.

Les zones constructibles définies au sein de chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liés à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des 2 zones constructibles initiales.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

Le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) s'applique lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

Tableau des surfaces

PA 10 – Règlement de lotissement – Le Domaine Saint Bernard

Lot	Surface *	Surface de plancher autorisée **
1	469 m²	200 m²
2	456 m²	200 m²
3	517 m²	200 m²
4	390 m²	180 m²
5	395 m²	180 m²
6	468 m²	200 m²
7	438 m²	180 m²
8	413 m²	180 m²
9	401 m²	180 m²
10	380 m²	180 m²
11	429 m²	180 m²
12	466 m²	200 m²
13	553 m²	200 m²
14	627 m²	200 m²
TOTAL	**6 402 m²**	**2 660 m²**

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.
(**) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.