SANDRINE QUINTO
ARCHITECTE
13 RUE DU PORTAIL BOURGUET
11590 OUVEILLAN
TEL : 06 87 328 318
SIRET : 797 599 941 00011

BAGES
Département de l'AUDE

PLAN et TERRE
Terrains à bâtir

CIE IMO
LOTISSEUR PROMOTEUR AMÉNAGEUR

PERMIS D'AMENAGER-PA10

PROJET DE REGLEMENT

Lotissement « Le Clos de la Condamine »

25/11/2022 modifié le 13/02/2023

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas au Plan Local d'Urbanisme et aux principes généraux du site Patrimonial Remarquable, auquel est soumise la commune de Bages.

Elles viennent, ponctuellement compléter ces règlements et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement « Le Clos de la Condamine ».

1.2 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

L'autorisation du 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 pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions règlementaires en vigueur sur la commune, au moment de la délivrance du permis de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.
Après délivrance du PC, toute nouvelle demande (abris de jardin, piscine, clôture et portail, modification de façade, volets, climatiseurs….) fera l'objet d'une DP.

ARCHITECTE COORDONNATEUR DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le lotisseur missionne l'architecte coordonnateur auquel les acquéreurs des lots doivent soumettre leur avant-projet de construction préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire sur le lot réservé.

La mission confiée à l'architecte coordonnateur consiste d'une part à assurer la meilleure intégration des projets dans le site, dans le respect des principes d'aménagement du quartier, et d'autre part, à veiller à la compatibilité des projets de construction des acquéreurs des lots du lotissement avec les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage du présent règlement de lotissement, annexes comprises.

La mission de l'architecte coordonnateur est strictement limitée à une mission de conseil. Elle se conclut pour chaque lot à vendre ou vendu, par la rédaction d'un avis sur le projet de permis de construire, dont un exemplaire sera joint à la demande de permis de construire déposé en Mairie pour instruction.

L'avis de l'architecte coordonnateur ne préjugera en rien de la recevabilité de la demande de permis de construire. Seules les administrations compétentes sont habilitées à délivrer ou non le permis de construire.

L'architecte coordonnateur du lotissement est :

Sandrine QUINTO Architecte DPLG

11590 OUVEILLAN – 06.87.328.318

sandrinequinto@outlook.fr

1.3 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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

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

1.4 - ASSIETTE FONCIERE

L'opération se situe sur les parcelles cadastrées B 1265, B 1266 et B 2451 pour une surface totale de 17 579 m².

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs : voies, stationnements publics, bassin de rétention paysager et espaces verts publics.
- 27 terrains privatifs à bâtir.
- 1 Macro-lot dédié à du logement social individuel (6 logements)

1.5 - MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 27 lots réservés à l'usage d'habitation individuelle et d'un macro-lot prévoyant 6 logements sociaux.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connus de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et après délivrance du plan de vente par le géomètre.

Pour chacun des lots, la superficie provisoire, l'emprise au sol et la surface de plancher sont indiqués sur le tableau de répartition situé en fin du présent règlement.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux.

1.6 - DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier de Permis d'Aménager (PA04).

1.7 - MODIFICATION PARCELLAIRE

Modification des superficies : Les superficies indiquées au plan de composition et au tableau de superficie des lots, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les superficies exactes seront calculées après le bornage des lots par un géomètre.

Subdivision d'un lot : La subdivision de lot est interdite.

Regroupement de lots : Le regroupement des lots, en vue de l'édification d'une seule construction est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.

L'opération est réservée à la construction à usage d'habitation à raison d'une construction par lot.

Est autorisée l'intégration à l'habitation principale de pièces destinées à l'exercice de professions libérales, dans la mesure où leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'un maximum de 40% de la surface de plancher soit à l'usage de l'activité professionnelle.

2.2 – Accès et voirie.

Un accès unique pour chaque lot est défini sur le plan de composition (PA 04) et sur le plan de vente du lot. Il impose l'emplacement des espaces privés non clos. Les accès aux parcelles doivent être conformes aux plans de vente individuels et aux schémas de principe décrits dans le règlement.

Ces espaces sont ouverts sur l'espace public et seront grevés d'une servitude de non clore.

2.3 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, téléphone…) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les murets techniques où sont regroupés des regards de branchements, coffrets et abris compteurs. Ces murets techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement, pour les besoins des services concernés ; ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées en excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent permis d'aménager, pourront être modifiés pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des services concessionnaires concernés.

Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous les réseaux sur les espaces communs du lotissement, pour toute éventuelle extension de ceux-ci.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public est interdit, Les aménagements nécessaires sont à la charge de l'acquéreur et devront être gérées au maximum sur la parcelle.

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

La collecte des ordures ménagères sur l'ensemble du lotissement s'effectuera par les containers situés dans l'emplacement ordures ménagères implanté à la sortie du lotissement.

Les boites aux lettres seront installées dans le muret technique en limite de propriété.

2.4 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

(Voir schémas ci-dessous)

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition PA 04. Des reculs différents sont notamment imposés

Elles respecteront les alignements obligatoires des constructions principales, les sens de faitage, les implantations en limite obligatoires, la place de stationnement non close par lot.

Les aménagements suivants sont autorisés : abris de jardin, barbecue, cuisine d'été d'une surface maximum de 18m² et les piscines.

Ils pourront s'implanter à l'extérieur des zones constructibles définies au plan de composition PA04, à l'exception des limites sur Rue et les fonds de parcelle des lots 01 à 08.

Les piscines devront être implantées à 1m minimum des voies et emprises publiques.

2.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles et respecteront les implantations obligatoires définies sur le plan de composition PA 04.

L'implantation du garage en limite séparative est autorisée sur les zones mentionnées sur le plan de composition, sa hauteur ne dépassera pas la hauteur maximale de 3.50m à l'égout ou acrotère.

Les aménagements suivants sont autorisés : abris de jardin, barbecue, cuisine d'été d'une surface maximum de 18m² et les piscines.

Ils pourront s'implanter à l'extérieur des zones constructibles définies au plan de composition PA04, à l'exception des limites sur Rue et les fonds de parcelle des lots 01 à 08.

Il est rappelé que la construction des piscines doit figurer sur les pièces constitutives du permis de construire et soumises à l'avis de l'architecte conseil.

Les piscines devront être implantées à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsque les façades sont situées en limite séparative, il n'est pas permis de réaliser des ouvertures donnant sur le fond voisin.

L'arrière des parcelles privatives viendra former la limite urbaine du lotissement. Une frange paysagée sera mise en place sur les limites arrière des lots 01 à 08. Les essences d'arbres seront choisies dans la palette végétale Article 2.10 du règlement.

2.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2.7 – Emprise au sol

L'emprise au sol devra respecter le tableau en fin du présent règlement, elle représente 80% de l'unité foncière.

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme : *« Art. R420-1 : l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».*

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure ou un bassin de piscine (intérieur ou non, couverte ou non) constituent de l'emprise au sol ; une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne représentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

2.8 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur maximum est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain naturel sans talus ni remblais.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des constructions est limitée à R+1.

2.9 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur de toute construction devra satisfaire aux exigences architecturales et paysagères pour une cohérence et une harmonie d'ensemble sur tout le lotissement.

Cet aspect est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure et le choix des matériaux.

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, faux bois pour les menuiseries, ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tel que les briques creuses et les agglomérés.

TOITURES

Les faitages et égouts de toit seront parallèles à la voie principale, conformément au plan de composition PA04.

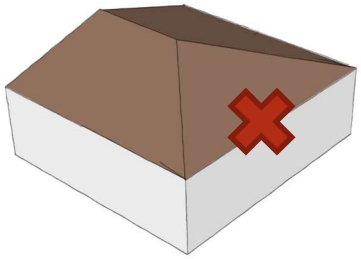
La pente des toitures ne dépassera pas 33% et la couverture devra être en tuile canal de terre cuite traditionnelle ou être de la famille des grands moules à fort galbe d'aspect canal, double emboitement et double recouvrement, de + ou – 10/m², avec un cornet décalé à nez franc et un fond courbe. Son jeu d'assemblage usuel sera de 3 cm en longitudinal et 1.5 cm en transversal. Sa pose se fera à joints droits, de gauche à droite sur liteaux conformément au DTU. Le faitage et les rives seront posées à sec (cf. DTU).

Une finition à l'égout sera réalisée grâce à une canal sablière et une ½ tuile structurée en sous face.

Les teintes seront mêlées et patinées, le rouge est interdit.

Les débords de toit d'une profondeur maximum de 30 cm sont autorisés dans la marge de recul définis sur le plan de composition.

Les toitures pourront être à 1 ou 2 pentes ; les croupes sont interdites.



Les toits terrasses sont autorisés uniquement pour la couverture du garage ou des constructions annexes.

La création de terrasses en toiture de type « crevés de toiture » est interdite.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés afin d'obtenir une harmonie du bâtiment, ils ne devront pas paraitre comme des « rajouts » dans l'architecture générale.

CLOTURES

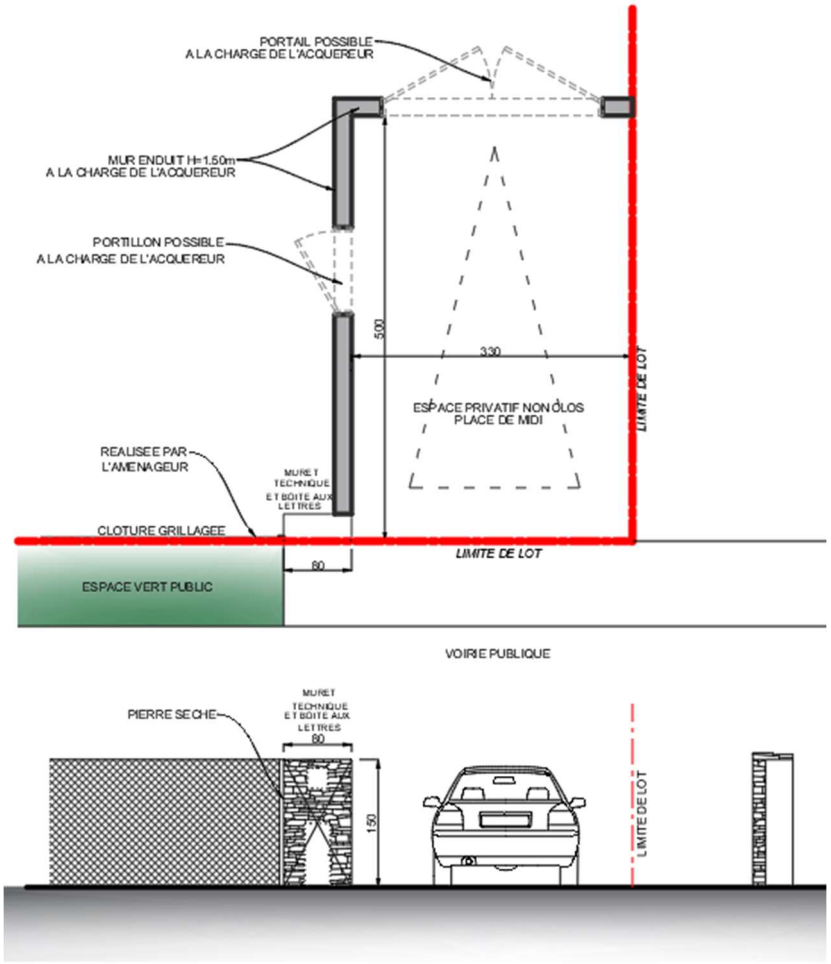
Sur rue : les clôtures sur rue seront réalisées par l'aménageur, elles seront majoritairement constituées d'un grillage simple torsion d'une hauteur de 1.50m. Certaines clôtures, localisées sur le plan de composition seront bâties à la hauteur de 1.50m.

Sur limite séparative : les clôtures seront en grillage simple torsion ou de type « ganivelle » et auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les murets techniques installés par l'aménageur à l'entrée de chaque lot individuel, devront être conservés, respectés et entretenus par les propriétaires.

Ces murs seront en pierre sèche (selon technique traditionnelle : pierres sèches non jointées, posées horizontalement).

Principe de clôture sur place de midi



FACADES

Les murs pignon à l'exception des murs mitoyens, feront l'objet d'une attention particulière quand ils sont percés.

Les annexes des habitations telles que les garages, devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal, et traités extérieurement avec les mêmes matériaux. Les vérandas seront intégrées dans le volume du bâti.

De manière générale, le système de fermeture fera l'objet d'une attention particulière comme faisant partie intégrante de la façade.

Les groupes de climatisation et/ou de chauffage ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront le plus possible intégrés à la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit, l'emploi de matériaux brillants est interdit.

Les couleurs d'enduit devront être choisies parmi la **palette an annexe de ce règlement**, celle-ci s'appuie sur la palette proposée par la Mairie de Bages. Il est recommandé de choisir des couleurs qui se rapprochent des teintes des sols.

L'enduit sera traité en finition talochée sans baguette d'angle visible.

Les antennes et tout autre dispositif étranger à la structure bâtie sera dissimulé de manière à ne pas être visible de près comme de loin des espaces publics.

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront en bois peint ou en aluminium laqué. Les menuiseries PVC sont interdites. Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Les couleurs des menuiseries seront choisies en harmonie avec les teintes de façades et parmi les teintes choisies dans le nuancier suivant :

PALETTE DES TEINTES

Gamme des Jaunes

Gamme des Verts

Gamme des Bleus

Gamme des Bruns/Rouges

Les volets seront soit coulissants, soit à battants sans barre ni écharpe.

Les persiennes sont autorisées.

Les teintes des volets et occultations devront être en accord avec le choix de couleur des menuiseries et de la façade.

L'ensemble des menuiseries extérieure, y compris les portails de garage et portes de service devra être de couleur identique.

2.10 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Une attention particulière sera portée sur la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues, déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes.

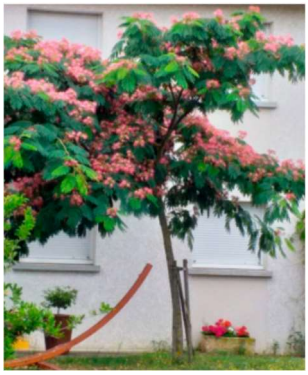
Les espaces libres des unités foncières doivent obligatoirement être aménagées en jardins et espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.

Les clôtures seront doublées de haies vives, idéalement constituées d'essences variées en alternance.

Ces essences seront locales, non invasives et ne nécessitant que peu d'entretien en eau.

Les plantations s'inspireront de la palette ci-dessous :

ARBRE A SOIE



FRENE A FLEURS

SAVONNIER

CHENE VERT

OLIVIER

FIGUIER

GRENADIER

ARBOUSIER

GENET

MASSIFS ARBUSTIFS

SAUGE DE RUSSIE

SAUGE A PETITES FEUILLES

LANTANA VARIEE

LAURIER-TIN

ARBRE A MASTIC

CISTE A FEUILLE DELAURIER

NEPRUM ALATERNE

TAMARIS DE FRANCE

FILAIRE A LARGES FEUILLES

VERBENA BONARIENSIS

STIPA BARBATA

PEROVKIA

2.11 – Stationnement

Chaque habitation devra intégrer 2 emplacements voitures sur la parcelle : 1 sera ouverte sur la voie et non close, comme positionnée sur le plan de composition du lotissement (PA04), la 2eme sera laissée au choix de l'acquéreur.

La place de stationnement non close ne sera pas imperméabilisée, elle pourra être couverte par une pergola de type ombrière pouvant intégrer du solaire.

3 – SURFACES ET CONSTRUCTIBILITE

Le lotissement « Le Clos de la Condamine », prévoit la subdivision de son emprise en 27 lots individuels et 1 macro-lot dédié à du logement social.

Chaque lot bénéficie d'une Emprise au sol et d'une Surface De Plancher (SDP) maximale autorisée et répartie comme suit :

LOTS	SURFACE	EMPRISE AU SOL	SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE
1	380,00 m²	304,00 m²	190,00 m²
2	530,00 m²	424,00 m²	265,00 m²
3	575,00 m²	460,00 m²	287,50 m²
4	300,00 m²	240,00 m²	150,00 m²
5	300,00 m²	240,00 m²	150,00 m²
6	470,00 m²	376,00 m²	235,00 m²
7	470,00 m²	376,00 m²	235,00 m²
8	665,00 m²	532,00 m²	332,50 m²
9	355,00 m²	284,00 m²	177,50 m²
10	340,00 m²	272,00 m²	170,00 m²
11	395,00 m²	316,00 m²	197,50 m²
12	400,00 m²	320,00 m²	200,00 m²
13	365,00 m²	292,00 m²	182,50 m²
14	345,00 m²	276,00 m²	172,50 m²
15	345,00 m²	276,00 m²	172,50 m²
16	550,00 m²	440,00 m²	275,00 m²
17	360,00 m²	288,00 m²	180,00 m²
18	525,00 m²	420,00 m²	262,50 m²
19	385,00 m²	308,00 m²	192,50 m²
20	300,00 m²	240,00 m²	150,00 m²
21	300,00 m²	240,00 m²	150,00 m²
22	300,00 m²	240,00 m²	150,00 m²
23	455,00 m²	364,00 m²	227,50 m²
24	280,00 m²	224,00 m²	140,00 m²
25	380,00 m²	304,00 m²	190,00 m²
26	400,00 m²	320,00 m²	200,00 m²
27	400,00 m²	320,00 m²	200,00 m²
MACRO-LOT	840,00 m²	672,00 m²	600,00 m²
TOTAL	**11 710,00 m²**	**9 368,00 m²**	**6 035,00 m²**

ANNEXE :

PALETTE DE REFERENCE DES TEINTES DE FACADES DE LA COMMUNE DE BAGES

Une notice est disponible à la Mairie ou sur demande à l'Architecte coordonnateur du lotissement.

COULEURS INTERDITES

1 FONCÉ OCRE JAUNE 20 %	OJ 5 %	2 FONCÉ OCRE ROUGE 14 % + OCRE JAUNE 6 %	OR 3 % OJ 2%	3 FONCÉ TERRE DE SIENNE NATURELLE 20 %	TSN 5 %	4 FONCÉ TERRE D'OMBRE BRÛLÉE 14 % + OCRE JAUNE 6%	TOB 3 % OJ 2 %
1 CLAIR OCRE JAUNE 10 %	BLANC	2 CLAIR OCRE ROUGE 7 % + OCRE JAU…	BLANC	3 CLAIR TERRE DE SIENNE NATURELLE 10 %	BLANC	4 CLAIR TERRE D'OMBRE BRÛLÉE 7 % OCRE JAUNE 3 %	BLANC
5 FONCÉ TERRE D'OMBRE NATURELLE 10 % + OCRE JAUNE 10 %	TON 2 % + OJ 2 %	5 CLAIR TERRE D'OMBRE NATURELLE 5 % + OCRE JAUNE 5 %	BLANC	6 FONCÉ OXYDE BLEU 5 % + OXYDE NOIR 5 %	OX.B 1 % OX.N 1 %	6 CLAIR OXYDE BLEU 2,5 % + OXYDE N… 2,5 %	BLANC

REFERENCE : Palette Mairie de Bages