

Lotissement Clairac
Commune de Thézan des Corbières

Règlement
Pièce PA10

Modificatif n°3

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Dispositions générales

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 masse. Les règles d'urbanisme indiquées sont applicables 10 ans à compter de la date d'approbation de l'autorisation de lotir. Au terme de ces dix ans, le règlement devient caduc si à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (article L442.9 du Code de l'urbanisme).

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 du secteur considéré.

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

1.2 Avis sur avant-projet de construction préalable à la demande de dépôt du permis de construire

Afin de s'assurer du bon respect du présent règlement, dans l'intérêt de la préservation de l'harmonie du lotissement, l'ensemble des acquéreurs devront soumettre à l'aménageur (SAS LES JARDINS DE TITUS) leur avant-projet de construction préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire sur le lot réservé. L'avis émis devra être joint à la demande de Permis de Construire.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire. Cet avis vise uniquement à assurer la bonne prise en compte des règles du présent règlement, en particulier les règles portant sur l'esthétique et la cohérence des constructions sur l'opération.

1.3 Désignation des terrains et origine de propriété

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Clairac » situé sur la commune de Thézan-des-Corbières. L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

	Section	N°	Lieu dit	Superficie cadastrale
Unité foncière	A	356	Le Village	3 240m ²
Unité foncière	A	894p	Clairac	19 725m ²
			Superficie du projet	22 965m ²

Division en lots : Le lotissement sera composé de 29 lots réalisés en une tranche.

Les superficies se décomposent de la façon suivante :

Superficie des lots	Superficie voirie et espaces verts
16 077m ²	6 902m ²

1.4 Servitudes et risques

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets Enedis, télécom et eau potable ne leur appartenant pas dans les murs de clôture.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le géomètre expert du lotissement (servitudes de voirie et réseaux divers, mobilier urbain... existantes ou à créer, pouvant éventuellement être intégrés dans les murs de clôtures)

La totalité du territoire communal de Thézan-des-Corbières est classé en zone de sismicité faible, dite « zone 2 ». La commune relève pour la mise en œuvre des mesures préventives propres à ce risque des dispositions prévues par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret no2000-892 du 13 septembre 2000 et de son arrêté d'application en date du 29 mai 1997.

Le lotissement est situé dans la zone constructible de la commune (carte communale)

Le plancher bas des constructions doit être bâti à 0,60m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Pour les garages, ces hauteurs sont ramenées à 0,20m au-dessus du niveau fini de la voirie au droit de l'entrée du lot. L'ensemble des constructions seront de plain-pied.

1.5 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.

2 REGLES D'URBANISME

Ce lotissement est réservé à l'habitat individuel.

2.1 Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

D'une manière générale sont interdits dans le lotissement les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdits :

- les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par une occupation ou une utilisation des sols admise sur la zone
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone

2.2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique
- Les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 25m² et 3.00m de hauteur dans le respect de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Pour les lots n°14 à n°17, l'implantation des piscines devra impérativement être prévue dans la continuité de l'habitation, le tout dans une unité architecturale

2.3 Accès et voirie

Chaque lot est desservi par un accès unique. Cet accès est figé et figure sur le plan de masse du lotissement et doit figurer de manière précise sur les documents graphiques joints à la demande de permis de construire.

2.4 Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux.

2.5 Caractéristique des terrains

Le périmètre des lots est précisé au plan de masse et défini au plan de vente à joindre à toute demande d'autorisation de construire.

2.6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux espaces communs

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de composition PA4. Les piscines non couvertes pourront être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles conformément au plan de composition PA4. Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 m ($L=H/2$)**.

Des implantations autres peuvent être admises en dérogation de ces règles :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1m minimum vis à vis de la limite
- pour un seul bâtiment annexe par parcelle, d'une hauteur inférieure à 3 m et d'une superficie inférieure à 25 m²

2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Deux constructions, à usage d'habitation, doivent être implantées sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4 mètres.

2.9 Côtes des planchers et garages

Tout en respectant la côte plancher habitable minimum de + 0,60 m / terrain naturel et la côte du garage minimum de + 0,20 m / terrain naturel, des côtes maximales par rapport à la voirie au droit des accès de chaque lot sont à respecter. Ci-dessous les côtes maximales à respecter pour chaque lot.

Pour le lot n° 1 la côte des plancher habitable ne devra pas dépasser les + 1,10 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot et la côte du garage ne devra pas dépasser les + 0,90 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot.

Pour les lots n° 2 à n° 14 et les lots n° 25 à n° 28 les côte des planchers habitables ne devront pas dépasser les + 0,80 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot et la côte du garage ne devra pas dépasser les + 0,65 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot.

Pour les lots n° 15, 16 et 17 les côtes des planchers habitables et les côtes des garages ne devront pas dépasser les + 0,60 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot.

Pour les lots n° 18 à n° 24 et le lot n° 29 les côte des planchers habitables et le côtes des garages ne devront pas dépasser les + 0,30 m par rapport à la côte de la voirie au droit de l'accès du lot.

2.10 Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions de tous les lots ne peut excéder 6 m (construction de plain-pied obligatoire)

2.11 Aspect Extérieur

Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énoncées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Formes

Toitures : Les toitures terrasses sont autorisées. Les autres types de toiture devront avoir une pente comprise entre 30 et 35 %

Matériaux

De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. Les couleurs autorisées sont précisées ci-après.

Pour les maisons à ossature bois, le bardage bois est autorisé dans la limite de maximum 50 % de la façade donnant sur la voie du lotissement et 100 % sur les autres faces.

De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite

Menuiseries

Dans une même construction, toutes les menuiseries seront de matériaux ou de tonalités semblables (bois naturel ou lasuré, alu naturel ou laqué, métal PVC, etc.) sauf à proposer des solutions architecturales ou esthétiques originales et bien intégrées.

Couleurs

Les couleurs autorisées sont les références ci-dessous du nuancier de la société PRB, ou équivalent.

- 588 OSLO
- 15 TON PIERRE
- 13 BLANC DE NOIRMOUTIER
- NEIGE / BLANC CRISTAL
- 49 BLANC-DE-LA-COTE
- 220 ARTIQUE



Clôtures

Les clôtures situées en bordure des voies publiques et privées devront être implantées en retrait de 1m par rapport à celles-ci (interdiction d'implanter la clôture en limite de voirie). Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale dans l'espace libre prévu à cet effet. Elles ne pourront excéder une hauteur de 1,80m.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80m par rapport à la cote du plancher habitable. Tous remblais à proximité de la mitoyenneté devra impérativement faire l'objet d'un ouvrage de soutènement à la charge du propriétaire du lot comportant le remblai.

Dans le cas de mise en place de système d'occultation sur les clôtures donnant sur les voies, ils devront impérativement être de type lattes bois ou lattes PVD gris anthracite. Pour les clôtures donnant sur les RD 611 et RD 423, ils devront impérativement être de type lattes bois



Système d'occultation bois



Système d'occultation PVC anthracite

Numéros de rue et boîtes aux lettres

Les numéros de rue devront être en Acier Inoxydable Brossé de largeur 50 mm et de hauteur 35 mm, le tout pour veiller à l'harmonie du lotissement. Commande possible sur www.gravure-laser-concept.com.

Les boîtes aux lettres devront impérativement être intégrées esthétiquement dans la clôture donnant sur la voie, le tout pour veiller à l'harmonie du lotissement. Les boîtes aux lettres seront de couleur gris anthracite 9016 et seront intégrées grâce à un cadre d'encastrement. Commande possible sur www.cote-cloture.fr



Modèle de boîte aux lettres et de numéro visible sur le lot n°24 à l'entrée du lotissement.

Energie renouvelable

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

Les systèmes de refroidissement, les systèmes de ventilation, les antennes paraboliques sont interdits sur façade côté voie.

2.12 Stationnement des véhicules

Chaque logement devra comporter au minimum deux places de stationnement dans l'espace privatif non clos tel que défini dans les plans de vente (emplacement double de dimension 6.00m x 5.50m). Ces places de stationnement seront réalisées par chaque acquéreur en béton balayé fin ou béton marqué imitation pierre dans les deux cas de de couleur gris foncé.

La pente de garage ne devra en aucun cas dépassée 12 %.

Le lot n° 25 devra comporter un emplacement double de dimension 8.00m x 5.50m.

Le lot n° 26 devra comporter un emplacement double de dimension 7.00m x 5.50m.



Exemple de béton coloré



Exemple de béton marqué coloré imitation pierre

2.13 Espaces libres privatifs et plantations

Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes doivent être plantés.

Pour les lots n° 2, 25, 3, 4, 26, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 et 16, les espaces verts (haies arbustives) de part et d'autre des emplacements non clos sont obligatoires. Il est formellement interdit de clôturer entre les emplacements non clos.

Pour les lots n° 25 et n° 26, conformément aux plans de vente, les haies arbustives seront mises en œuvre sur une bande de 1 m de part à d'autre de l'emplacement non clos.

Pour les lots n° 18 et 29, il est formellement interdit de clôturer entre les emplacements non clos. Un retrait de 0,50 m sur les emplacements non clos est autorisé pour permettre la plantation de végétaux sur la mitoyenneté au droit des emplacements non clos.

2.14 Possibilité d'occupation des sols

Sans objet

2.15 Ordures ménagères

Les ordures ménagères devront être déposées dans les bacs situés à l'entrée du lotissement (zone repérée OM sur le PA 4).

3 MODIFICATION

3.1 Modification des documents

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

3.2 Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition au cahier des charges ne s'y oppose.

En conséquence, l'implantation peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les deux lots réunis en un seul.

3.3 Subdivision en lots

La subdivision d'un lot de lotissement, créant ainsi 2 lots nouveaux, n'est envisageable que dans le cadre légal d'un modificatif au lotissement.

Au-delà de cette première subdivision, toute autre subdivision de lot entraînera la création d'un nouveau lotissement qui fera l'objet d'une autorisation de lotir.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES LOTS

N° du lot	superficie en m²	dont superficie non constructible rattachée au lot en m²	Surfaces plancher distribuées par l'aménageur
1	769		
2	367		
3	363		
4	414		
5	488		
6	434		
7	361		
8	359		
9	526		
10	525		
11	357		
12	356		
13	540		
14	1145	569	
15	877	547	
16	877	547	
17	1100	723	
18	339		
19	815		
20	752		
21	698		
22	697		
23	811		
24	579		
25	281		
26	316		
27	319		
28	315		
29	304		
TOTAL	16084	2386	

Thézan-des-Corbières, le 1 février 2024

Le Lotisseur