

Département du Tarn

COMMUNE DE BRENS

Lotissement

« LES RIVES HAUTES »

Reçus le :

26 AVR. 2021

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL - PAPE N°15**

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Modificatif en cours d'instruction après demande
de pièces complémentaires en date 05/03/2021

Maître d'Ouvrage

SAS OCCITER
10, Rue du Vallespir
66000 TRESSERRE
Tel : 06 98 01 36 63



Maître d'Oeuvre

SAS RTI
2, Boulevard Henri POINCARE
66 000 PERPIGNAN
Tel : 05 63 41 89 14



Architecte

RAYNAL ARCHITECTURE
65, Place de Loubatière
81370 SAINT SULPICE
Tel : 05 63 41 89 14



Géomètre

SARL AXIAP
38, Rue Saint Jean
81600 GAILLAC
Tel : 05 63 57 40 23



PA 10

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



Avril 2021

1

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA

DISPOSITIONS GENERALES

1-A

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-A).

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 définies dans le P.L.U.

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 obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1-B

DÉSIGNATION DU TERRAIN LOTI

Le terrain loti résulte de la maîtrise foncière, sur la commune de Brens, des parcelles suivantes :

- Lieu-dit SAINT EUGENE, Section ZA, Numéro 113 pour sa totalité soit **5 434 m²**,
- Lieu-dit PRAT MILLE, Section ZA Numéro 8 pour sa totalité soit **18 710m²**,

Ces terrains ont une superficie globale approximative de **24 144 m²**. La superficie exacte de l'opération ne sera connue qu'après le bornage définitif.

Le lotissement sera ventilé tel qu'il est indiqué dans le tableau ci-dessous :

SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES :	18 590 m²
SUPERFICIE DES PARTIES COMMUNES :	5 572m²
- Voirie (Chaussée, Stationnements)	1 850 m ²
- Emprise poste électrique	22 m ²
- Cheminement Piéton	1 932 m ²
- Espaces Verts	1 758 m ²
SURFACE TOTALE DE L'OPERATION :	24 162 m²

(Calcul des surfaces graphiques déposées au permis d'aménager, soit un delta avant bornage de 18.00m²)

1-C

DIVISION, LOGEMENTS CRÉÉS ET DIVISION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom de : « **LES RIVES HAUTES** ».

Il est composé de **23 lots** pour une capacité maximale de **42 logements** et **6 000 m² de surface de plancher**.

Il est prévu **trois tranches** de travaux pour ce lotissement.

1-D

ÉTAT DES SERVITUDES

Le Maire,

1-D-1

Sylvie GARCIA

ÉTAT DES SERVITUDES GÉNÉRALES DE DROIT COMMUN

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.

1-D-2

ÉTAT DES SERVITUDES D'USAGE EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT

- Les planchers habitables, systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc.), d'une manière générale toute installation ou stockage sensible à l'eau ou de nature à créer une pollution des nappes phréatiques, devront être implantés au moins 0,20 m au-dessus de la côte voirie. La côte voirie correspond au niveau de la bordure au droit de l'accès au lot. Cette altimétrie sera définie au plan de vente des lots.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune.
- Les comptages en eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Les accès aux lots sont imposés.

1-D-3

ÉTAT DES SERVITUDES PARTICULIÈRES À L'OPÉRATION

Les servitudes particulières à l'opération sont précisées au plan de composition (PA4-A), sur les plans de vente des lots et sont définies de la manière suivante :

- **1- SERVITUDE PLANTANDI :** A l'exception des lots 8 et 12, l'ensemble des lots aura l'obligation de planter et d'entretenir une haie végétale sur une largeur de 1.50m conformément à l'arboretum défini dans LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES du présent règlement. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot.
- **2- SERVITUDE D'ENTRETIEN ET DE PLANTATIONS DES JARDINS D'EAU :** Les lots 8 à 17 et les lots 18-1 à 18-13 auront l'obligation de planter et d'entretenir une haie végétale dans l'ouvrage de rétention sous forme de noue paysagère livrée par l'aménageur conformément à l'arboretum défini dans LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES du présent règlement.

En outre, les eaux de toitures devront être obligatoire canalisées et rejetées dans cet ouvrage et les lots précités auront une obligation d'entretien du libre écoulement des eaux vers et dans cet ouvrage. L'emplacement de cette servitude est précisé au plan de composition (PA4-A) et au plan de vente du lot. **Aucun ouvrage, ni aucune construction, n'est autorisé sur l'emprise des Jardins d'eau.**

- **3- SERVITUDE DE SURPLOMB D'UNE LIGNE ENEDIS :** Les lots 3 et 5 seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique Enedis. Tout travaux de construction ou rénovation devront respecter les consignes de sécurité en pareil matière.
- **4- SERVITUDE DE PRECAUTIONS :** Il est précisé que les lots 1 à 7 et 19 à 23 sont situés sur la carte d'aléa d'un plan de prévention des berges en zone de précaution. Cette carte d'aléa pourra donc conduire à terme à une réglementation spécifique non connue à ce jour, mais pouvant être imposée aux acquéreurs lors des permis de construire ou des déclarations de travaux. C'est pourquoi et par mesure d'anticipation et de précautions, le maître d'ouvrage impose, d'ores et déjà, pour les lots 1 à 7 et 19 à 23 les obligations suivantes :
 - Seules sont autorisées, les constructions de plain-pied. Les sous-sols sont autorisés si une étude géotechnique normalisée justifie l'absence d'impact négatif mesurable, en particulier pendant les travaux, et préconise des mesures de prévention, notamment en termes de maîtrise des eaux d'infiltration et de ruissellement.
 - A l'exception des piscines, il sera proscrit les infiltrations et les pratiques conduisant à des injections massives d'eau dans le sol, ainsi que tout ouvrage de stockage de liquide.

1-E

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.

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUIL 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



2

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA

REGLES D'URBANISME ET RAPPEL DU PLU

PREAMBULE : Le terrain est situé en zone AU de la commune de Brens. L'opération projetée est destinée à recevoir une urbanisation d'habitat à caractère résidentiel aéré, de ce fait, il est réservé majoritairement aux constructions à usage d'habitations résidentielles individuelles, mais les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération à la condition de n'engendrer aucun désagrément pour le voisinage.

2-A

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

2-A-1

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

RAPPEL ARTICLE AU-1, REGLEMENT DU PLU :

« Dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs. Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les bâtiments agricoles.
- Les commerces et entrepôts de plus de 700 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m² ».

2-A-2

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS

RAPPEL AU-2, REGLEMENT DU PLU :

« Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité. Au sens de l'article L123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 50 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité. »

2-B

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

20 ~~IIIIII~~ 2021

Le Maire,

2-B-1

Sylvie GARCIA

ACCES ET VOIRIE

RAPPEL AU-3, REGLEMENT DU PLU :

« Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet. Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculent puissent faire demi-tour. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ».

2-B-2

DESSERTE PAR LES RESEAUX

RAPPEL AU-4, REGLEMENT DU PLU :

« Dans l'ensemble des secteurs AU :

1. Alimentation :

En eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Eaux pluviales : *La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface de plancher et 3 m³ par logement ou 50 m² d'emprise au sol de la construction. Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage). Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.*

Eaux usées : *Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.*

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ».

2-B-3

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire est définie au plan de masse (PA4-B).

La surface approximative des lots est donnée à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

2-B-4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE PUBLIQUES

Les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant **au plan de masse (PA4-B)** du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots dans le respect des principes énoncés ci-dessous.

A l'exception des lots 6, 7, 8, 13, 21 et 22, tout ou partie de la façade devra être implantée dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

2-B-5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES PRIVEES

Les constructions devront être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant **au plan de masse (PA4-B)** du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots dans le respect des principes énoncés ci-dessous.

En cas de possibilité de retrait par rapport à une limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de cette limite doit alors être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 25 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle. Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



2-B-6**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel), à savoir les lots 6, 7, 21 et 22.
- 35 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire), pour l'ensemble des lots à l'exception des lots précisés ci-dessus.

Cette emprise au sol sera majorée de 20% pour les lots 18-1 à 18-13 et le lot 23. Ces lots étant destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux. Etendu que l'emprise au sol pour les lots 18-1 à 18-13 sera entendu pour un îlot 18 et ventilée pour chacun de ces lots par l'aménageur.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrés dans le calcul.

L'emprise au sol précise et définitive sera reprise sur les plans de vente qui eux seuls feront foi.

2-B-7**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La constructibilité des lots 1 à 7 et 19 à 23 est figée en plain-pied et limitée à une hauteur maximale de 4.50m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour l'ensemble des autres lots, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur pourra être majorée de 20%, pour les lots 18-1 à 18-13 et pour le lot 23. Ces lots étant destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2-B-8**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : **6 000 m²**

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUIL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA





Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales, les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...), les impératifs en matière de gestion des risques naturels (gestion des eaux de pluies, ...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse nécessité d'intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

3-A

VOLUMÉTRIES ET FORMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3-B

TOITURES, TOITURES TERRASSES ET TERRASSES

Les lignes d'égout et de façades devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3-C

20 JUL. 2021

Sylvie GARCIA

FAÇADES

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile. Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

3-C-1

PROPORTION GENERALE, EQUILIBRE

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

3-C-2

MATERIAUX ET COULEURS

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

3-C-3

ELEMENTS RAPPORTES

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public. Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

3-C-4

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

3-D

CLÔTURES ET TRAITEMENT DES ABORDS DE VOIE

Les clôtures en limite de voie et des espaces publics auront une hauteur maximale de 1.60 m et seront composées d'un mur bahut de 0.25m surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur anthracite (RAL 7016).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1.80 m et seront composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,50m surmonté d'un grillage à maille rigide de couleur anthracite (RAL 7016).

A l'exception des lots 8 et 12, les clôtures végétalisées seront imposées sur voie et espace public, conformément à la servitude Plantandi précisée ci-dessous et matérialisée au plan de composition (PA4-A).

A l'exception des lots 18-1 à 18-13 et du lot 23, il devra être aménagé au minimum, sur l'emprise de chaque lot, trois places de stationnement :

- D'une part, deux places de stationnement par un emplacement non clos hors du volume bâti principal conformément aux zones d'implantation dédiées à cet effet figurant au plan de composition (PA4-B) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Cet emplacement aura la dimension minimale de 25 m² pour des côtes minimales de 5.00m de large pour 5.00m de profondeur.
- D'autre part, une place de stationnement dans un volume bâti soit intégré au volume bâti principal soit adossé à ce dernier.

Pour les lots 18-1 à 18-13 et le lot 23, en application du PLU de la commune et de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé la réalisation qu'une aire de stationnement par logement. Ces lots étant destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

L'aménageur réalisera des noues paysagères de rétention pour les lots 8 à 17 et les lots 18-1 à 18-13 d'un volume variable, constituées en une dépression d'une largeur variable et d'une profondeur de 0.40 à 0.50m. Ces dernières seront plantées d'essences définies par l'arboretum du règlement du lotissement et l'entretien relèvera d'une servitude plantandi.

L'ensemble de ces noues paysagères sera défini au dossier de loi sur l'eau déposé à la DDT du Tarn le 23 décembre 2020 et joint en annexe au permis d'aménager.

Ces dernières seront également définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUIL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec des essences locales et les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces panachées et définis ci-dessous.

3-H-1

ARBORETUM DES SERVITUDES PLANTANDI SUR VOIE ET ESPACE PUBLIC

A l'exception des lots 8 et 12, l'ensemble des lots sera grevé d'une servitude Plantandi dont l'emplacement est matérialisé au Plan de Composition (PA4-A) du présent permis d'aménager. **Chaque pétitionnaire des lots concernés aura l'obligation de planter une haie végétale dont les essences autorisées sont les suivantes :**

LAURIER TINARBOUSIERPHOTINIALAURIER ROSEVIORNE ORBIERLAURIER SAUCEFUSAIN D'EUROPENERPRUN ALATERNEAMELANCHIERCHEVREFEUILLE DES BOISBOURDAINE

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUIL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



3-H-1

ARBORETUM DES NOUES PAYSAGERES DE RETENTION (JARDINS D'EAU)

Les lots 8 à 17 et les lots 18-1 à 18-13 seront grevés d'une servitude Plantandi dont l'emplacement est matérialisé au Plan de Composition (PA4-A) du présent permis d'aménager. Chaque pétitionnaire propriétaire d'un « Jardin d'Eau » aura l'obligation de planter, à raison d'un minimum d'un sujet tous les 3.00 mètres linéaires, parmi les essences autorisées suivantes :

FARGESIA



HIBISCUS



BOULEAU



PEUPLIER BLANC



SAULE



ALPISTE FAUX-ROSEAU



PAPYRUS D'ÉGYPTE



GERANIUM PALUSTRE



LAICHE DU JAPON



Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA

4

MODIFICATIONS

4-A

MODIFICATIONS 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, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

4-B

RÉUNION DE LOTS

Sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires au nombre initialement prévu, la réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra déroger au plan de division et aux dispositions du présent règlement. En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique pourra être effectuée sur des lots contigus initialement distincts et le retrait entre deux constructions voisines prévu au plan de masse (PA4-B) ne s'appliquera pas sur les lots réunis en un seul.

En l'espèce, les règles du PLU en vigueur s'appliqueront alors à toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux du nouveau lot ainsi créé.

4-C

SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'une réunion de lots suivi d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires au nombre initialement prévu.

4-D

JONCTION DE LOTS

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.

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation en date du

20 JUL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA



LE MAITRE D'OUVRAGE

20 JUIL. 2021

Le Maire,

Sylvie GARCIA

TABLEAU DES SURFACES
(A TITRE INDICATIF ET NON CONTRACTUEL)

NUMERO DE LOT	SURFACE DU LOT * (EN M ²)	SURFACE DE PLANCHER ** (EN M ²)	EMPRISE AU SOL *** (EN M ²)
1	600	210	210
2	824	250	273
3	950	280	315
4	500	160	175
5	480	140	168
6	800	240	240
7	700	210	210
8	873	250	310
9	600	180	210
10	600	180	210
11	521	160	187
12	500	160	175
13	883	250	309
14	740	200	259
15	740	200	259
16	740	200	259
17	740	200	259
îlot 18			
18-1	293	Ventilée par l'Aménageur pour chacun des lots	Ventilée par l'Aménageur pour chacun des lots Sur la base du calcul ci- dessous*** <u>Calcul du CES :</u> 2 988 x 0.35 = 1 045.80 <u>C.E.S Valorisé**** :</u> 1045.80 x 1.2 = 1 254.96 Arrondi à 1 255m ²
18-2	238		
18-3	205		
18-4	165		
18-5	238		
18-6	238		
18-7	188		
18-8	238		
18-9	238		
18-10	188		
18-11	238		
18-12	238		
18-13	283		
Total îlot 18	2 988		
19	450	140	158
20	450	140	158
21	650	195	195
22	650	195	195
23	1612	560	686 ****
TOTAL DES SURFACES PRIVATIVES	18 612	6 000	6 563
TOTAL DES SURFACES COMMUNES	5 550		
TOTAL SURFACE OPERATIONNELLE	24 162		

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(**) La surface de plancher sera distribuée librement par l'aménageur, seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) L'emprise au sol sera définie par l'aménageur de manière définitive sur les plans de vente par rappel le CES à la parcelle est de 0.35 à l'exception des lots 7,8,21 et 22 ou le CES est de 0.30.

(****) Emprise au sol valorisée de 20% dans le cadre de la réalisation de logements locatifs sociaux.