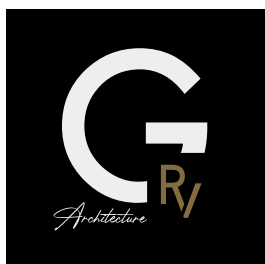


P.A. 10 - R E G L E M E N T



Commune d'ALIGNAN-DU-VENT
Lotissement « Le Clos du Figuier »
Chemin de Fontes

Architecte Coordonnateur



GRV Architecture
1481 avenue des Platanes
34970 LATTES
Tél : 04-67-17-03-13

Géomètre



GEOMETRIS
B.P. 80 Les Tanes Blanches
34800 CLERMONT L'HERAULT

PLAN DE SITUATION

Lotissement Le Clos du Figuier



PLAN MASSE



En matière d'accessibilité aux personnes handicapées, les décrets 1657 et 1658 du 21/12/2006 et l'arrêté du 15/01/2007 sont applicables.

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – MORCELLEMENT

ARTICLE 2 - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 3 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DETAIL HYDRAULIQUE

CHAPITRE IV – DIVISION DU LOT

ARTICLE 8 – DIVISION PARCELLAIRE

ARTICLE 9 – MODIFICATION PARCELLAIRE

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 – CARACTERISTIQUES DES ZONES DU LOTISSEMENT

ARTICLE 11 – HAUTEUR

ARTICLE 12 – ASPECT ARCHITECTURAL

ARTICLE 13 – CLOTURES + PLAN DES CLOTURES

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

ARTICLE 15 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 16 – DECHETS MENAGERS

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT

ARTICLE 18 – TABLEAU DES SURFACES

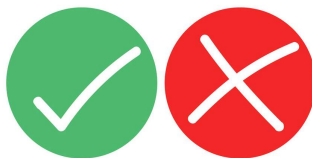
PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenu(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération. Les logements sont de préférence destinés à la Résidence Principale.

Portée des prescriptions :

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement, mettant en évidence :

- les obligations
- les interdictions
- les conseils



Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur. Il a pour rôle de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

Coordination architecturale :

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du quartier et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

GRV ARCHITECTURE – 1481 Avenue des Platanes 34970 LATTES – 04 67 17 03 13
contact@grvarchitecture.fr

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire.

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet (au format papier **en 2 exemplaires**) du permis de construire, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'Œuvre.

La composition des dossiers pour avis :

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration (PC 1 à 8 + Tableau des Surfaces + Cerfa + Fiche de lot + Attestation Bbio + notice hydraulique accompagnée des calculs, plans et coupes).

Pièce
☐ PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
☐ PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]
☐ PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]
☐ PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]
☐ PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]
☐ PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ²
☐ PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²
☐ PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²

Mode de paiement :

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 750€ HT (+ TVA taux en vigueur). La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée lors de l'établissement de l'avis.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande de permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délai de traitement.

Pour **les PC modificatifs** et les **Déclarations préalables**, la même démarche sera appliquée et facturée à 300 € HT (+ TVA taux en vigueur) lors de l'établissement de l'avis.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Morcellement

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « **Le Clos du Figuier** » situé sur la Commune d'ALIGNAN-DU-VENT.

Il est composé de 26 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles et d'un macro-lots social. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 18.

Article 2 - Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de composition du dossier de lotissement.

Le présent règlement ne s'applique pas au macro-lot social M1, sauf en ce qui concerne les superficies à respecter, indiquées à l'article 18.

Article 3 - Opposabilité du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

CHAPITRE II – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 - Constructions autorisées

Ce lotissement est à usage d'habitation principale.

Article 5 - Type d'occupation du sol Interdit

Au sein du lotissement, sont interdites les constructions qui ne correspondent pas à l'article 4 ci-dessus.

CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 6 - Accès et voirie

Les lots sont desservis par la voie interne du lotissement tel que défini au plan de composition joint.



L'accès aux lots se fera par les aires de stationnements privatifs non closes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

Article 7 - Desserte par les réseaux

Tous les lots disposent, en attente, des branchements sur les divers réseaux existants. Ces branchements en attente devront obligatoirement servir pour le raccordement et la desserte des constructions. Les demandes de raccordements individuelles aux réseaux électrique, télécom et d'eau potable sont à la charge des acquéreurs.

Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Assainissement eaux usées :

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

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune d'ALIGNAN-DU-VENT.

Ne sont pas autorisés les rejets au réseau eaux usées des eaux de vidanges comme les eaux de vidanges des piscines.

Assainissement eaux pluviales :

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

Afin de mobiliser le volume de rétention global de l'opération, un bassin commun est réalisé par l'aménageur. Celui a été dimensionné en considérant les surfaces maximales d'imperméabilisation suivante :

Numéro de Lot	Surface emprise imperméable maximale	Numéro de Lot	Surface emprise imperméable maximale
Lot 01	210m2	Lot 16	210m2
Lot 02	210m2	Lot 17	210m2
Lot 03	210m2	Lot 18	210m2
Lot 04	200m2	Lot 19	270m2
Lot 05	200m2	Lot 20	270m2
Lot 06	210m2	Lot 21	270m2
Lot 07	210m2	Lot 22	220m2
Lot 08	200m2	Lot 23	220m2
Lot 09	200m2	Lot 24	210m2
Lot 10	200m2	Lot 25	210m2
Lot 11	200m2	Lot 26	210m2
Lot 12	200m2		
Lot 13	210m2		
Lot 14	210m2		
Lot 15	210m2	Macro-lots	800m2

Au-delà des m2 imperméabilisés autorisés, les acquéreurs devront faire de la rétention à la parcelle, à hauteur de 130 l/m² imperméabilisés avec un débit de fuite maximum de 50l/s par hectare imperméabilisé.

Afin de garantir les prescriptions réglementaires en vigueur, il convient de préciser le détail sur le permis de construire.

CHAPITRE IV – DIVISION DU LOT

Article 8 - Division parcellaire

La division parcellaire, résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 1 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé établi par le Géomètre Expert de l'opération.

La division parcellaire a été réalisée en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant afin que cette nouvelle division ne crée pas de rupture au sein de ce dernier.

Article 9 - Modification parcellaire

9-01 : Modification de superficie :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus seront approximatives et susceptibles d'être modifiées lors de l'exécution des travaux.

9-02 : Réunions des lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de composition PA4) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes mais chaque terrain doit être l'assise d'une construction à usage d'habitation, indépendant de celles des lots voisins.

9-03 : Subdivision d'un lot :

La subdivision de lot n'est pas autorisée.

CHAPITRE V – REGLES DE CONSTRUCTIONS

Article 10 – Caractéristique des zones du lotissement

10-01 : Généralités :

Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (PA 4).

Les débords de toiture, rampes pour personnes à mobilité réduite, peuvent être implantés en dehors de la zone constructible

10-02 : Implantation par rapport à la voie interne du lotissement :

Recul minimal à respecter et ce conformément au plan de composition (PA04).

Locaux OM : autorisés à construire sur la voie interne ; au milieu du lotissement

Cas particuliers :

Piscines enterrées et semi enterrées non couvertes : Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 2m de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Abri voiture : Il est autorisé en limite des emprises publiques ou de la voie sur les places de stationnement prévues de la parcelle, la construction d'une pergola.

10-03 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées :

- soit de préférence en limite séparative aux emplacements prévus à cet effet sur le plan de composition du lotissement (PA 4).
- soit en retrait des limites de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Cas particuliers :

Piscines enterrées et semi enterrées non couvertes : Les piscines (mur extérieur du bassin) doivent être implantées à 2m de recul minimum par rapport aux limites séparatives.

10-04 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même lot :

La mitoyenneté est possible par le garage ou le corps principal.

Article 11 : Hauteurs

11-01 : Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8m au faitage par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

Le vide sanitaire calculé au centre de la construction sera de 1m maxi.

Les constructions en mitoyenneté, si possibilité, ne pourront excéder les 5,5m au faitage pour toit en tuiles et 3,50m à l'acrotère pour toit terrasse.

Cas particulier du macro-lots : hauteur limitée à 8m au faitage.

Article 12 : Aspect architectural

12-01 : Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

12-02 : Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, ...) sont interdits. Sont admis les matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle.



Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics.

L'implantation des climatiseurs et pompes à chaleur sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez-de-jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Couleur selon nuancier déposé en Mairie

12-03 : Ouvertures

Les ouvertures peuvent être conçues comme :

- Des percements dans un mur plein,
- Des façades vitrées.

Elles doivent avoir des formes géométriques simples à tendance verticale.

Les ouvertures cintrées sont autorisées. Les encadrements en saillie des ouvertures doivent être maçonnés ou en relief et peuvent être peints.



12-04 : Menuiseries

Elles seront en aluminium, PVC ou Bois de couleur blanc ou gris anthracite RAL 7016.



12-05 : Volets

Les volets peuvent être :

- Des volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments : les couleurs blanche ou grise RAL 7016 sont autorisées.
- Des volets ouvrant à la française à un ou deux battant(s),

Ils peuvent être réalisés en :

- Bois
- Aluminium,
- PVC

Les volets à renfort en « Z » sont proscrits.



Ces éléments doivent être clairement représentés sur les façades fournies dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

NB : les portes de garage peuvent être de la même teinte que les volets.

12-06 : Pergolas

Les structures métalliques légères ou Bois sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture de la construction et seront de couleur identique à celle du grillage soit de couleur grise (RAL 7016).



Ces structures peuvent servir de support à :

- une végétation grimpante,
- des toiles tendues,
- des pare-soleil horizontaux métal

12-07 : Couleurs

Le Nuancier est déposé en mairie

L'implantation des clôtures pour les lots concernés par la zone non aedificandi (lot 14 à 26) se fera en limite de lot.

Cas particulier du lot 14 : la clôture latérale Sud Est sera réalisée par l'Aménageur en panneau rigide hauteur 1,60m et positionnée en limite. A charge de l'acquéreur, la mise en place d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en fond de parcelle seront réalisées par l'acquéreur et seront constituées de panneau rigide de couleur verte d'une hauteur de 1.60 m et positionnées en limite de propriété ; **à la charge de l'acquéreur, la mise en place d'une haie vive.**

Cas particulier des clôtures des lots 1 et 6 à 13 :

Les clôtures en fond seront réalisées par l'acquéreur.

Elles seront constituées d'un mur bahut (enduit identique à la maison) hauteur 1,20m surmonté d'une clôture en panneau rigide hauteur de 0,60m de couleur verte. **A la charge de l'acquéreur, la mise en place d'une haie vive.**

Article 14 - Espaces libres et espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Les plantations sont obligatoires dont voici quelques exemples :

* Les plantes vivaces

Les plantes vivaces à alterner sont de type littoral ou de plaine: Immortelle, Lavatère maritime, Santoline, Oenothère à fleurs jaune, Erigeronkarvinskianus, Géranium sanguin, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflor..



* Les arbustes

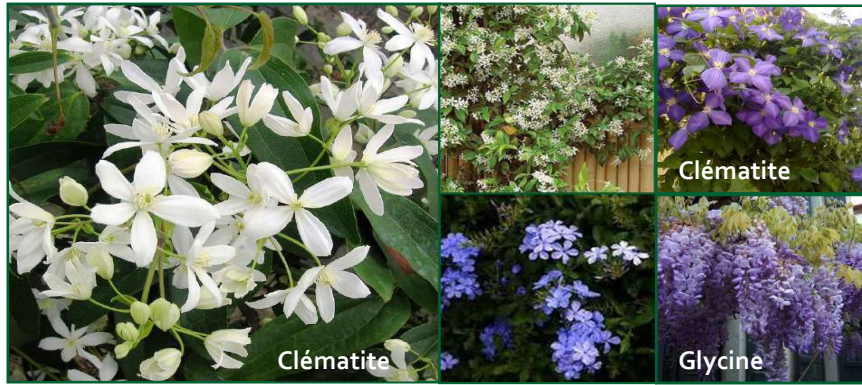
Les haies vives qui accompagnent les clôtures seront composées de plusieurs essences et mélangées de façon systématique afin d'obtenir une occultation

: Alaterne, Blanquette, Gatiller, Laurier rose, Abelia, Chalef, Germandrée, Jasmin primevère, Pistachier lentisque, Pittospore, Cinéraire maritime, Eleagnus, photinia...



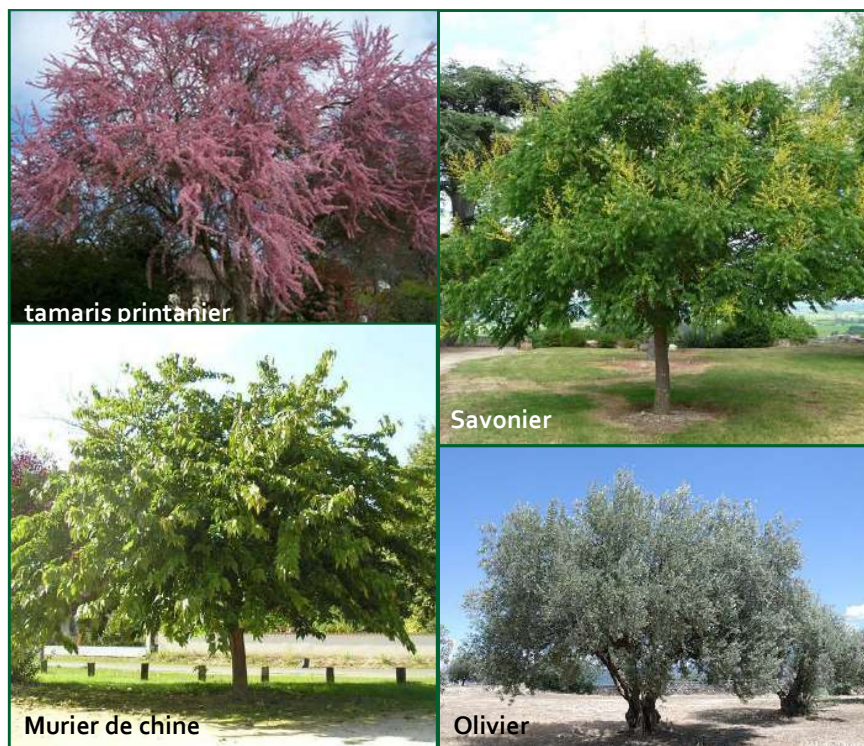
* Pour les pergolas

Glycine, Plumbago du cap, Jasmin officinal, Clématite...



* Les arbres

Les arbres seront choisis parmi les essences locales : Olivier, Chêne vert, Micocoulier, arbres fruitiers, Mûrier de Chine, tamaris printanier et estival, Frêne à fleurs, Savonnier,...



Article 15 – Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 16 – Déchets ménagers

Les acquéreurs gèreront leurs déchets ménagers dans des bacs collectifs ; une plateforme ordures ménagères OM sera prévue à cet effet (voir implantation selon plan masse).

Article 17 – Stationnement

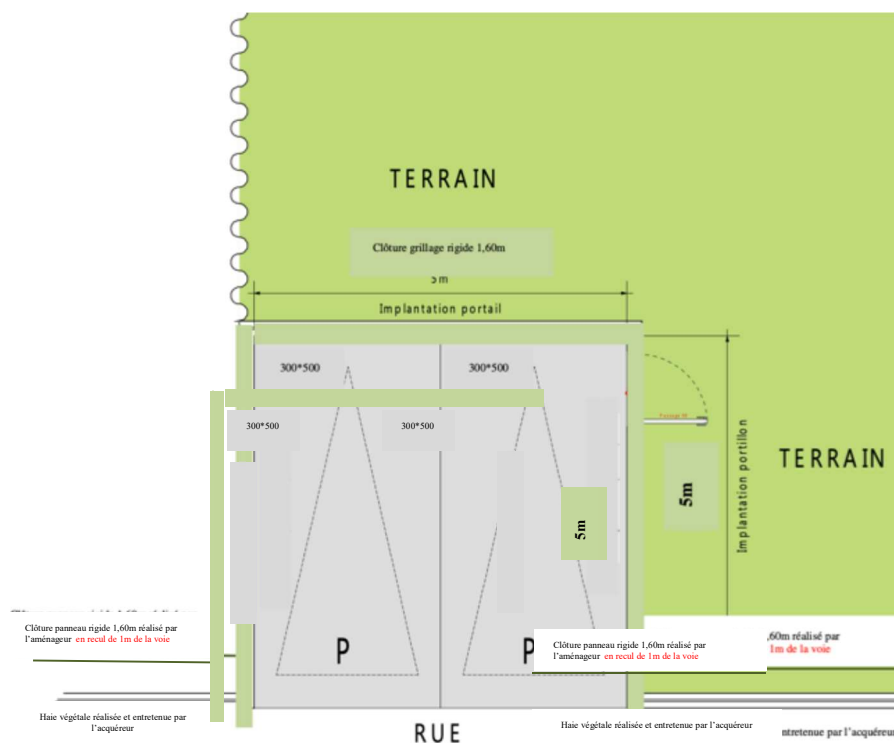
Zone d'accès des véhicules et portail piéton

Le portail ou portillon d'entrée doit être conçu dans le même esprit. Les portillons cintrés sont proscrits. Le portillon est posé à l'alignement du nu extérieur du mur en perpendiculaire en retour. La couleur du portail et du portillon sera obligatoirement blanche ou grise (RAL 7016).

Le revêtement des places est à la charge des acquéreurs et la surface doit être drainante.

Stationnements des véhicules :

Chaque construction devra justifier de 2 stationnements par logement.



Le plan du lot définit les zones d'accès et de stationnement double NON-CLOS (HORS CLÔTURE) qui, d'une manière générale et sauf impossibilité technique, aura une largeur supérieure à 5m. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé **deux (2)** places de stationnement par unité de logement aménagées dans l'opération.

La clôture autour des 2 places de stationnement, à la charge de l'acquéreur, sera constituée d'une clôture en panneau rigide d'une hauteur de 1,60m (cf schéma ci-dessus). Les dimensions à prendre sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 6,00 mètres pour la largeur.

Le portail sera en fond des 2 places de stationnement comme indiqué sur le schéma ci-dessus.

Pas de clôture entre les places de stationnement qui sont en mitoyenneté.

Article 18 – Tableau des surfaces

La surface de plancher maximale attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant ci-dessous.

Espaces cessibles	surface lot	nb logt	m2 SDP	surface imperméabilisée max
lot 1	475	1	200	210
lot 2	415	1	200	210
lot 3	400	1	200	210
lot 4	300	1	150	200
lot 5	300	1	150	200
lot 6	470	1	200	210
lot 7	390	1	200	210
lot 8	370	1	180	200
lot 9	350	1	180	200
lot 10	350	1	180	200
lot 11	350	1	180	200
lot 12	350	1	180	200
lot 13	350	1	180	210
lot 14	490	1	200	210
lot 15	465	1	200	210
lot 16	440	1	200	210
lot 17	430	1	200	210
lot 18	460	1	200	210
lot 19	585	1	150	270
lot 20	650	1	150	270
lot 21	650	1	150	270
lot 22	495	1	180	220
lot 23	500	1	180	220
lot 24	485	1	180	210
lot 25	350	1	180	210
lot 26	550	1	180	210
TOTAUX	11 420	26	4 730	5 590
Macro-lot *	1 370	9 minimum	1760	800
TOTAUX	12 790	35	6 490	6390

NB. : Les dimensions et la Surface des lots sont approximatives jusqu'au bornage des lots après la réalisation des Travaux de voirie.

(*) : le macro-lot recevra au moins 9 logements locatifs sociaux aidés, afin de respecter le taux de 25% imposé par le PLU sur l'opération.