



EURL LE PILIER
8b Avenue des Corbières
11200 CRUSCADES

PERMIS DAMENAGER-PA10 PROJET DE REGLEMENT

Commune de CRUSCADES



Lotissement « Le Domaine du Parc »

DocuSigned by:
PAULANDE Stéphanie
E04904A379B049C...

DocuSigned by:
ROUANDIN Valter
F1CE691604D24F9...

22/12/2022

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Les prescriptions suivantes ne se substituent pas au Plan Local d'Urbanisme auquel est soumise la commune de Cruscades.

Elles viennent, ponctuellement le compléter et devront être respectées par tout acquéreur de lot désirant construire dans le lotissement « Le Domaine du Parc ».

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 du règlement de la commune en vigueur 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.

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 C 559, C 560 partie, C 121 partie, C 558 partie, et C 561 partie, pour une surface totale est approximative de 47 460 m² (les surfaces définitives seront connues après bornage contradictoire du géomètre).

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs : voies, stationnements visiteurs, bassin de rétention, emplacement ordures ménagères, poste de transformation.
- 61 terrains privatifs à bâtir.
- 1 Macro-lot dédié à du logement social.
- 1 Macro-lot qui pourra être divisé en un maximum de 3 lots.

1.5 - MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 61 lots réservés à l'usage d'habitation individuelle, d'un macro-lot prévoyant des logements sociaux et d'un macro-lot qui sera divisé en maximum 3 lots individuels.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues 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 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 2 tranches de travaux.

Chaque tranche 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 autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement.

Les zones constructibles définies pour chaque lot et portées sur le plan de composition subsistent, mais les zone aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

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.

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives, telles qu'elles figurent au plan de composition de l'opération (PA04).

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 (PA 08), 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 de piscine est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

2.4 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition PA 04.

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En bordure de la voirie interne au lotissement, tous les bâtiments doivent être édifiés en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et piscines.

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.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative si le plan de composition l'autorise, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3m.

Conformément aux prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, **les lots 01 à 09, le macro-lot 1, s'implanteront à 10m de la limite en fond de parcelle ; le macro-lot 02 respectera la zone constructible définie au plan de composition PA 04.**

Ces lots devront végétaliser le fond de parcelle afin de créer une transition avec le paysage agricole. (Voir Article 2.11 Espaces libres et plantations).

Seule l'implantation des locaux annexes est autorisée en limite séparative sur les zones mentionnées sur le plan de composition, leur hauteur ne dépassera pas 3.50m à l'égout ou à l'acrotère.

Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80m doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1m mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

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

Non réglementé

2.7 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de l'unité foncière (voir tableau en fin du règlement).

2.8 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

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

CONDITIONS GENERALES

Par leur aspect extérieur (architecture, volumes, proportions des ouvertures, matériaux, teintes, adaptation au sol), 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.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Couvertures

Les couvertures des constructions seront réalisées de manière à s'intégrer parfaitement dans la trame urbaine ancienne de la commune et aux zones d'extensions déjà réalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, ne doivent pas porter atteinte aux paysages communaux.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester en harmonie avec les façades existantes sur la commune ; toute couleur vive ne s'intégrant pas dans la trame paysagère de la commune sera proscrite (rouge, rose, bleu, violet...). Par leur aspect extérieur, le teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle du village et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; ceux-ci devant être recouverts d'enduits ou autres matériaux adaptés à l'environnement de la construction.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergie est recommandée.

Les murs pignon feront l'objet d'une attention particulière et seront, autant que possible, percés d'ouvertures. Ils devront être traités avec la même qualité qu'une façade principale.

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 coffres de volets roulants ne pourront être ni apparents en façade, ni en sous face des linteaux.

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 ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

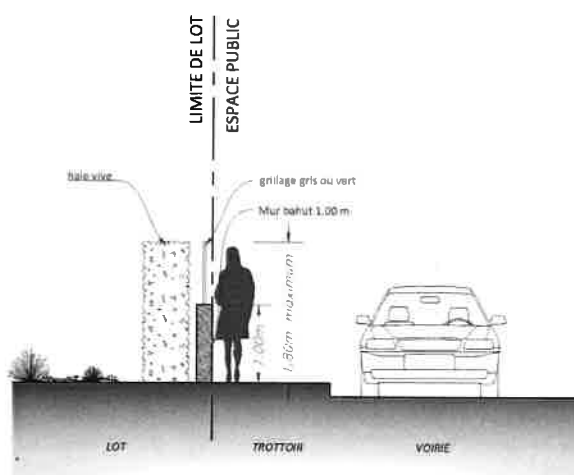
Clôtures

Les clôtures devront être obligatoirement déposées dans le cadre du Permis de Construire de l'habitation. **La conformité sera accordée dès lors que les clôtures seront achevées et conformes au Permis de Construire.**

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

La hauteur totale maximale des clôtures sera de 1.80 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur bahut de 1m surmonté d'un grillage de couleur grise ou verte (le grillage blanc est interdit), doublée d'une haie vive constituée d'essences méditerranéennes.



L'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; ceux-ci devant être recouverts d'enduits ou autres matériaux adaptés à l'environnement de la construction.

En limite séparative, la clôture sera d'une hauteur maximale de 1.80m.

2.10 – Stationnement

Chaque habitation devra intégrer 2 emplacements voitures sur la parcelle, dont un emplacement ouvert sur la voie et non clos, comme positionnés sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif il sera demandé 5 places pour 10 logements au moins.

2.11 – Espaces libres et 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 aménagés en jardins et espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.

Conformément aux prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, **les lots 01 à 09, les macro-lots 1 et 2**, devront végétaliser le fond de parcelle afin de créer une transition avec le paysage agricole.

Les haies seront idéalement composées par un mélange d'essences variées en alternance.

Les plantations seront sélectionnées parmi les essences issues de la région méditerranéenne (Erable de Montpellier, arbre à soie, arbre de judée, olivier, amandiers et autres arbres fruitiers...).

Par ailleurs, afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et l'utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

3 – SURFACES ET CONSTRUCTIBILITE

Le lotissement « Le Domaine du Parc », prévoit la subdivision de son emprise en 61 lots individuels.

Chaque lot bénéficie d'une emprise au sol et d'une surface de plancher réparties comme suit :

LOTS	SURFACE	EMPRISE AU SOL	SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE
1	700,00 m ²	350,00 m ²	150,00 m ²
2	700,00 m ²	350,00 m ²	150,00 m ²
3	700,00 m ²	350,00 m ²	150,00 m ²
4	700,00 m ²	350,00 m ²	150,00 m ²
5	600,00 m ²	300,00 m ²	135,00 m ²
6	600,00 m ²	300,00 m ²	135,00 m ²
7	600,00 m ²	300,00 m ²	135,00 m ²
8	600,00 m ²	300,00 m ²	135,00 m ²
9	680,00 m ²	340,00 m ²	145,00 m ²
10	395,00 m ²	197,50 m ²	130,00 m ²
11	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
12	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
13	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
14	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
15	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
16	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
17	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
18	430,00 m ²	215,00 m ²	130,00 m ²
19	430,00 m ²	215,00 m ²	130,00 m ²
20	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
21	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
22	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
23	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
24	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
25	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
26	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
27	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
28	650,00 m ²	325,00 m ²	145,00 m ²
29	655,00 m ²	327,50 m ²	145,00 m ²
30	695,00 m ²	347,50 m ²	145,00 m ²
31	550,00 m ²	275,00 m ²	135,00 m ²
32	540,00 m ²	270,00 m ²	135,00 m ²
33	525,00 m ²	262,50 m ²	135,00 m ²
34	720,00 m ²	360,00 m ²	150,00 m ²
35	730,00 m ²	365,00 m ²	150,00 m ²
36	560,00 m ²	280,00 m ²	135,00 m ²
37	450,00 m ²	225,00 m ²	130,00 m ²

38	470,00 m ²	235,00 m ²	130,00 m ²
39	475,00 m ²	237,50 m ²	130,00 m ²
40	500,00 m ²	250,00 m ²	135,00 m ²
41	875,00 m ²	437,50 m ²	160,00 m ²
42	970,00 m ²	485,00 m ²	160,00 m ²
43	580,00 m ²	290,00 m ²	135,00 m ²
44	505,00 m ²	252,50 m ²	135,00 m ²
45	525,00 m ²	262,50 m ²	135,00 m ²
46	395,00 m ²	197,50 m ²	130,00 m ²
47	470,00 m ²	235,00 m ²	130,00 m ²
48	445,00 m ²	222,50 m ²	130,00 m ²
49	445,00 m ²	222,50 m ²	130,00 m ²
50	410,00 m ²	205,00 m ²	130,00 m ²
51	400,00 m ²	200,00 m ²	130,00 m ²
52	470,00 m ²	235,00 m ²	130,00 m ²
53	500,00 m ²	250,00 m ²	135,00 m ²
54	535,00 m ²	267,50 m ²	135,00 m ²
55	540,00 m ²	270,00 m ²	135,00 m ²
56	490,00 m ²	245,00 m ²	135,00 m ²
57	510,00 m ²	255,00 m ²	135,00 m ²
58	435,00 m ²	217,50 m ²	130,00 m ²
59	420,00 m ²	210,00 m ²	130,00 m ²
60	475,00 m ²	237,50 m ²	130,00 m ²
61	485,00 m ²	242,50 m ²	130,00 m ²
MACRO-LOT 1	2 545,00 m ²	1 272,50 m ²	1 260,00 m ²
MACRO-LOT 2	3 440,00 m ²	1 720,00 m ²	420,00 m ²
TOTAL	37 520,00 m²	18 760,00 m²	9 935,00 m²