

Espace Terrains

205, Avenue de L'Aube Rouge
34170 Castelnau-le-Lez
Tel : 04.67.61.94.05

Departement	Commune	N°dossier
AUDE	LA PALME	210072

Adresse :

Opération :

**LOTISSEMENT
"LE MUSCAT"**

Dossier de PERMIS D'AMENAGER

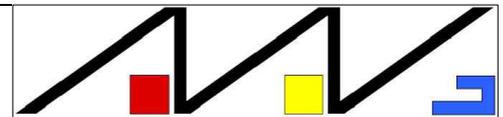
PA.10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Echelle :

Date : 01 Mars 2023

 **DGEMA**
Groupe DIEGO

Géomètres-Experts
Agence de MONTPELLIER
134, Rue de Font Caude
34 080 - MONTPELLIER
04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr


AGENCE D'ARCHITECTURE GENDREU

22, Rue Chartrand
11000 CARCASSONNE
Tél: 06.85.15.15.15.
E-Mail: efgendreu@yahoo.fr

DRESSE PAR:	MODIFICATIONS:	DATE:	INDICE:	AUTEUR:
E.P	Modification articles 4.1 et 7.2	01/02/2023	V02	EP
VERIFIE PAR:				
REFERENCES INFORMATIQUES:				
Fichier : 2210072_PAV02.dwg				

SOMMAIRE

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE	3
ARTICLE 2. MORCELLEMENT	3
ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 4.1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	4
ARTICLE 5. ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX	4
ARTICLE 6. DIVISION DU SOL	4
ARTICLE 6.1. DIVISION PARCELLAIRE	4
ARTICLE 6.2. MODIFICATION PARCELLAIRE	4
ARTICLE 6.3. SUBDIVISION DES LOTS	4
ARTICLE 6.4. REGROUPEMENT DE LOTS	5
ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 7.1. PERMIS DE CONSTRUIRE	5
ARTICLE 7.2. IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS	5
A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	5
B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	5
C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	5
D. EMPRISES AU SOL	5
E. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 7.3. ASPECT EXTERIEUR :	6
ARTICLE 7.4. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	6
ARTICLE 7.5. STATIONNEMENT	6
ARTICLE 7.6. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	6
ARTICLE 7.7. ORDURES MENAGERES	6
ARTICLE 7.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
ARTICLE 7.9. GESTION DES EAUX USEES	7
ARTICLE 8. ARCHITECTE-COORDINATEUR	7
TABLEAU DES SURFACES	9

LOTISSEMENT "LE MUSCAT"

* Règlement *

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **LA PALME**, parcelle cadastrée section **B n°851 pour une contenance cadastrale de 2450ca** Il est situé en zone 2AU du PLU de la Commune de La PALME.

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : « **Le Muscat** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 4 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent règlement 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 actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4.1. Occupations ou utilisations du sol autorisées

- Toutes les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions annexes : garages, abris de jardins, cuisine d'été, local technique de piscine, sous réserve de ne pas servir d'habitation, de respecter les dispositions des articles 7^e et 7.3 (articles 2AU10 et 2AU11 du PLU de la Commune de LA PALME) et de ne pas dépasser 20 m² de superficie. Cette dernière disposition ne concerne pas les garages.

ARTICLE 5. ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les comptages eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

ARTICLE 6. DIVISION DU SOL

Article 6.1. Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- Le numéro de lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée,

Article 6.2. Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

Article 6.3. Subdivision des lots

Toute subdivision de lot est interdite.

Article 6.4. **Regroupement de lots**

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION

Article 7.1. **Permis de construire**

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

Article 7.2. **Implantation et recul des futures constructions**

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article 2AU 6 du PLU de la Commune de LA PALME.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article 2AU 7 du PLU de la Commune de LA PALME.

Les constructions principales devront s'inscrire dans les zones définies par la pièce PA4.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative sous les réserves de l'article 4.1 du présent règlement (Articles 2AU 2 et 2AU 7 du PLU de la Commune de LA PALME).

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article 2AU 8 du PLU de la Commune de LA PALME.

d. Emprises au sol

Néant.

e. Hauteur maximum des constructions

1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesuré à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 Hauteur absolue :

a – la hauteur des constructions annexes ne saurait excéder 3.50m

b – ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements public.

Dans le cadre du présent lotissement, les constructions seront limitées à un **RDC et la hauteur de toute construction ne peut excéder 5.80 au faîtage.**

Article 7.3. Aspect extérieur :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article 2AU 11 du PLU de la Commune de LA PALME.

Article 7.4. Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher susceptible d'être édiflée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Article 7.5. Stationnement

Les stationnements devront respecter les règles de l'Article 2AU 12 du PLU de la Commune de LA PALME.

Article 7.6. Espaces libres et Plantations

Les espaces libres et plantations devront respecter les règles de l'Article 2AU 13 du PLU de la Commune de LA PALME.

Article 7.7. Ordures ménagères

Les containers individuels seront sortis les jours de ramassage, conformément aux prescriptions de la Commune de La Palme

Article 7.8. Gestion des Eaux Pluviales

Le dispositif de compensation pour la récupération des eaux pluviales à la parcelle retenu consiste soit :

Stockage en citerne.

Toits stockant.

Stockage en structure réservoir poreuse.

Noie végétalisée pour chaque lot

Ces dispositifs et volume nécessaires de rétention seront à préciser lors du dépôt des permis de construire (une étude hydraulique devra être annexée à cette demande).

Article 7.9. Gestion des Eaux Usées

Dans le cadre du lotissement et en l'absence de réseaux eaux usées à proximité, des micro-stations avec bac à filtration seront à installer sur chaque parcelle pour l'assainissement autonome à la charge des acquéreurs.

Les futurs acquéreurs devront également faire à leur charge les études techniques et de perméabilité du sol afin de définir les prescriptions et normes des micro-stations.

ARTICLE 8. ARCHITECTE-COORDINATEUR

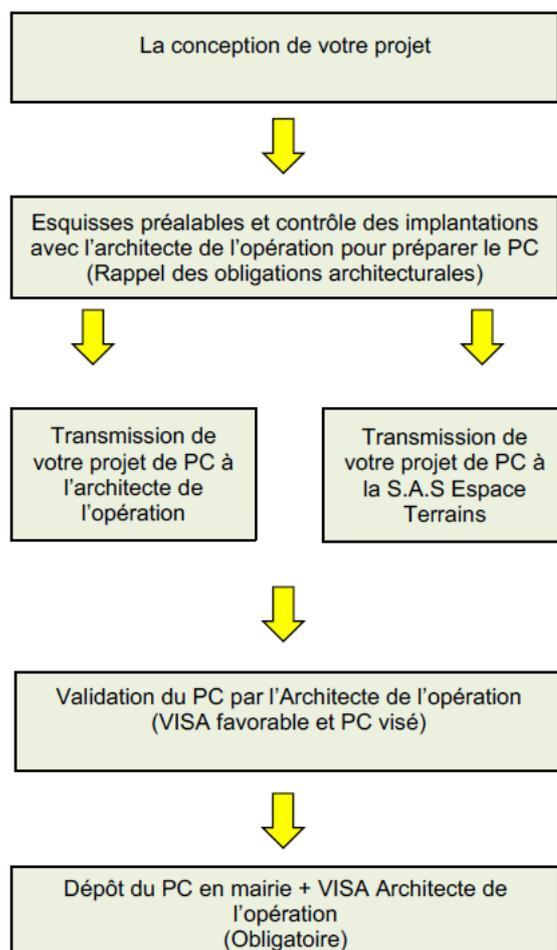
Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement chaque permis de construire complet sera soumis à l'architecte-coordonateur

L'architecte-coordonateur répond aux questions de l'acquéreur et le guide dans ses choix.

A l'issue de ces échanges, l'acquéreur établit son projet de permis de construire qu'il soumet pour avis à ce dernier à l'adresse suivante :

Agence d'Architecture GENDREU
22 rue CHARTRAN 11000 CARCASSONNE

L'acquéreur adressera aussi une copie numérique à la S.A.S Espace Terrains.



Fait à Montpellier, le 20 janvier 2023

