

# GILLES FAGES



ARCHITECTE DPLG

6, Rue du Jardin Public  
B.P.61-11130 SIGEAN  
Tél. 04.68.58.19.00 E-mail : gillesfages@archifages.net  
<http://www.architecteurs.fr/fages>

*Espace Terrains*

205, Avenue de l'Aube Rouge  
34170 Castelnau-Le-Lez

Téléphone : 04.67.61.94.05  
E-mail : contact@espace-terrains.com

COMMUNE DE		DEPARTEMENT AUDE							
FRAISSE DES CORBIERES		Section	Cadastre Numéro(s)	Superficie terrain	Lieu dit				
		A	299, 751 et 754	25826 m <sup>2</sup>	Les Gassots				
<b>PA 10 REGLEMENT</b>  <b>PIECES COMPLEMENTAIRES</b>					Echelle				
					Dressé par GF				
					Modification(s) le		Objet :		
<b>OPERATION</b>									
<b>LOTISSEMENT LE MOULIN</b>									
A SIGEAN, le 17.05.21 Revu le 05 juillet 2021 Complété le 06 sept 2021									
<b>MAITRE DE L'OUVRAGE</b>			<b>LE MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>L'ARCHITECTE</b>					
<b>SAS ESPACE TERRAIN</b> Représentée par M Mathieu ARANDA 205 Avenue de l'aube rouge 34170 CASTELNAU LE LEZ									
EP				PRO	<b>ORDRE DES ARCHITECTES</b>  Gilles FAGES Architecte DPLG N°R. 1014 - N°O.A.27742				
ESQ				EXE					
AVP				SYN					
APS			X	PA					
APD									

## PA.10 REGLEMENT

### LOTISSEMENT LE MOULIN 11360 FRAISSE DES CORBIERES

Le présent règlement concerne des lots dédiés à l'habitat individuel de type pavillonnaire. L'objectif des prescriptions du présent règlement est de préserver une harmonie architecturale d'ensemble du lotissement et d'assurer son intégration dans la commune en respectant un même langage architectural. Il s'agit de structurer l'espace pour permettre à chacun de préserver son intimité, de limiter les co-visibilités et de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement conformément à la RT2012 sans compromettre toutes ces qualités pour les parcelles voisines.

Les règles d'urbanismes applicables sont celles du RNU (Règlement National d'urbanisme)

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent règlement. Celles-ci, complémentaires ou restrictives, sont énoncées sous le libellé : Prescriptions particulières.

#### **Article 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ Les constructions destinées à l'habitat sous réserve de respecter les principes fixés dans l'OAP (orientation applicable au secteur).

Les constructions autorisées au titre du présent article doivent être compatibles avec la carte communale.

##### ➤ Prescriptions particulières :

*Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher de la construction soit situé au moins + 0.60 m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.*

*Les locaux annexes ou techniques (abri de jardin, local technique de piscine...) ou ceux non constitutifs de surface de plancher de la construction (dont garages) sont autorisés. Leur niveau de plancher devra être situé au moins 0.20 m au-dessus du terrain naturel.*

*Les clôtures sont autorisées*

*L'affouillement aux abords des constructions pour construction d'une piscine est autorisé en zone inondable, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise en cas de crue soit mis en place.*

*Le bassin de rétention est situé en zone d'aléa modéré (bleu foncé) dans cette zone ces structures sont autorisées sous réserve :*

- *Que les crêtes des berges de ces structures se tiennent au niveau du terrain naturel (bassin en déblai uniquement) permettant l'écoulement des eaux. Elles ne doivent pas réduire le champ d'expansion des crues.*
- *De respecter les mêmes obligations que toute autre occupation du sol réalisée à proximité d'un cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement.*
- *Qu'un balisage permanent permettant d'en visualiser l'emprise soit mis en place, en cas de crue, pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.*

#### **Article 2** ACCES ET VOIRIE

##### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre un seul accès véhicule sur la voie publique.

## **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- Voie à double sens : largeur minimum de la chaussée 5m, et celle de la plateforme de 7,5 m,
- Voie à sens unique : largeur minimum de la chaussée 3m, et celle de la plateforme de 5,5 m.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **3- Accessibilité des moyens de secours :**

### **Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

### ➤ Prescriptions particulières :

*Sans Objet*

## **Article 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Eaux usées :**

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

### **3 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements, notamment dans le cadre d'opérations groupées, doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, tout aménagement d'ensemble devra se conformer à la loi sur l'eau.

#### 4 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, si les conditions techniques et économiques le permettent.

#### 5 – Défense incendie :

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur

#### Généralités :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

➤ Prescriptions particulières :

*Sans Objet*

#### **Article 4** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➤ Prescriptions particulières :

*Sans Objet*

#### **Article 5** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

➤ Prescriptions particulières :

*Le plan de masse PA4 définit les reculs obligatoires et les emprises constructibles à respecter pour chacun des lots.*

#### **Article 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

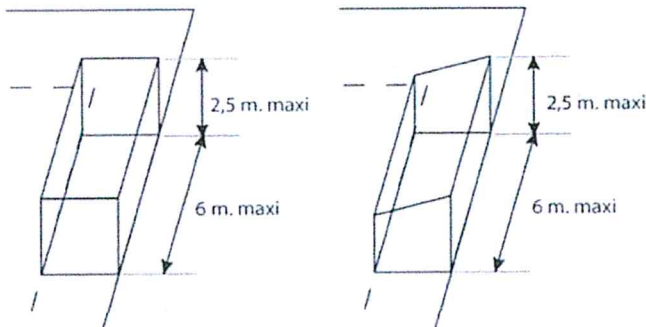
Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.  $L=h/2$

➤ Prescriptions particulières :

*Le plan de masse PA4 définit les reculs obligatoires et les emprises à respecter pour chacun des lots.*

Prescriptions particulières

*Les annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux piscines....) peuvent être construits en limite séparative en dehors de la zone constructible, en respectant les règles ci-dessous. Elles seront obligatoirement bâties en agglomérés de ciment ou briques et enduites dans la même teinte que la construction principale (bois, tôle... interdits).*



Il sera possible de réaliser plusieurs annexes de 6m en limite.

#### **Article 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que la construction à construire soit accolée, la distance entre deux constructions sera d'un minimum de 3 mètres.

#### **Article 8** EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➤ Prescriptions particulières :

*Sans Objet*

#### **Article 9** HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et rehaussement ..., jusqu'au faîtage (toiture tuile) de la construction ou au sommet de l'acrotère (toiture terrasse), superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour une toiture en tuile ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, depuis le terrain naturel.

La Ht des annexes en limite séparative ne doit pas excéder 2.5m

#### **Article 10** ASPECT EXTERIEUR

**Principes généraux :**

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Elle devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elle présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 4 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et ouvertures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existants, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifiée.

### 1 - Toitures :

Le matériau de couverture sera de la tuile canal de couleur ocre ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonie avec celles des constructions existantes (entre 25 et 35%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé de type ETERNIT avec tuiles collées.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche écoenvironnementale, ..., une pente différente peut être admise).

La toiture pourra être végétalisée, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

#### ➤ Prescriptions particulières :

*Les chéneaux et descentes des eaux pluviales seront en zinc ou en aluminium.*

### 2 - Façades :

Les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays.

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour de toutes petites surfaces (enseignes, logos, ...).

#### ➤ Prescriptions particulières :

*Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicule divers...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction et non visibles depuis l'espace public.*

*Les volets avec écharpes en Z sont interdits.*

*Les façades maçonnées seront recouvertes d'enduits de finition talochée ou frotassée. Les enduits écrasés sont interdits.*

### 3 - Matériaux :

Toutes utilisations de matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres, faux bois...) quels que soit le programme sont interdites (ex : incrustations et utilisations de faux appareillages de pierre, et d'une manière générale toutes décorations rapportées).

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... est interdite.

Sont interdites toutes constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut.

#### 4 - Détails d'architecture :

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

#### 5 - Clôtures

La hauteur et le traitement des clôtures devront être uniformes sur la rue.

Les portails d'accès aux parcelles devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété. L'espace privé ainsi délaissé pourra être affecté au stationnement particulier.

##### ➤ Prescriptions particulières :

- *Le long de la voirie (voir PA4), Les clôtures seront constituées d'un grillage gris anthracite maille rectangulaire de type BETAFENCE ou similaire de 1.80 m*

*En limite séparative : Les clôtures seront constituées de :*

*d'un grillage gris anthracite maille rectangulaire de type BETAFENCE ou similaire de 1.80 m*

*En fond de parcelle : Les clôtures seront constituées d'un panneau rigide gris anthracite (RAL 7016) à maille rectangulaire de type BETAFENCE ou similaire d'une hauteur de 1,80 m maximum*



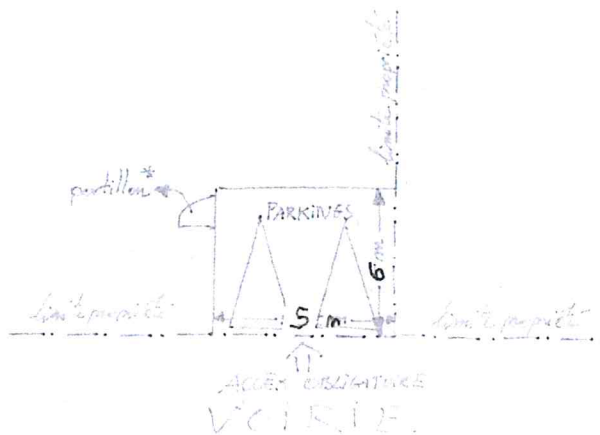
*Afin de préserver son intimité et d'éviter les co-visibilités, les clôtures devront être doublées d'une haie vive.*

*Tout autre dispositif est proscrit et strictement interdit, notamment les canisses ou éléments similaires. Seul des brises vues à lames gris anthracite sont autorisées, ainsi que des liteaux bois enchassés verticalement dans les mailles des panneaux grillagés (voir photo ci-dessous).*

#### **Article 11** STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement qui resteront obligatoirement ouvertes sur la voie ainsi qu'une demi place par logement sur la voirie publique



➤ **Prescriptions particulières :**

*A l'intérieur de chaque lot, deux places de stationnement devront obligatoirement être aménagées, celles-ci ouvertes sur la voie publique selon l'emplacement réservé comme indiqué au plan de composition (PA4).*

*L'emprise pour ces 2 stationnements est de 5 m de largeur et 6 m de profondeur.*

*Le revêtement de ces stationnements devra être réalisé en béton balayé ou béton désactivé.*

*Par sécurité les portillons d'accès aux parcelles devront être positionnés sur l'aire de stationnement privative.*

**Article 12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les espaces résiduels des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

L'hétérogénéité des essences composant les haies sera recherchée.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, pour les parcelles destinées à de l'habitat individuel 30 % de la surface de la parcelle devra être en pleine terre dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation.

**Article 13 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Sans Objet*

*La surface de plancher constructible autorisée par le lotissement sera répartie de la manière suivante pour chaque lot.*

Numéro de Lot	Superficie constructible	Superficie non constructible	Superficie totale	Surfaces de plancher envisagées
1	586m <sup>2</sup>	665m <sup>2</sup>	1251m <sup>2</sup>	300
2	555m <sup>2</sup>	645m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
3	556m <sup>2</sup>	644m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
4	557m <sup>2</sup>	643m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
5	558m <sup>2</sup>	642m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
6	559m <sup>2</sup>	641m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
7	560m <sup>2</sup>	640m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	300
8	581m <sup>2</sup>	639m <sup>2</sup>	1220m <sup>2</sup>	300
9	716m <sup>2</sup>	1739m <sup>2</sup>	2455m <sup>2</sup>	400
<b>Totaux</b>	<b>5217m<sup>2</sup></b>	<b>6898m<sup>2</sup></b>	<b>12126m<sup>2</sup></b>	<b>2800m<sup>2</sup></b>

un certificat de surface de plancher (pièce PCMI9) sera remis par le lotisseur à chaque acquéreur de lot.



**Article 14** OBLIGATIONS EN MATIERES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

**Article 15** OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.