



## COMMUNE DE LUC-SUR-AUDE

# PROJET DE LOTISSEMENT DU "PECH DES POSSIBLES" au lieu-dit "La Doux"

## Permis d'aménager modificatif Pièce 10 : Projet du règlement de lotissement

AMS. Marc RAYMOND, architecte  
dplg Architecture, Muséographie,  
Scénographie 30 rue Valade  
31000 TOULOUSE  
Tél: 05 61 22 11 48 /  
Fax: 05 61 21 63 18  
E.mail: m.arche@worldonline.fr



**ECEP**

ETUDES      CONSEILS  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE

19. avenue Winston Churchill  
Bâtiment Franche Comté  
31100 TOULOUSE

T é l. 05 61 27 73 52  
F o x. 05 61 27 99 47  
E m a i l e c e p @ o r a n g e . f r  
SARL au capital de 7622 euros

VERSION ORIGINALE mars 2018  
VERSION PROVISOIRE 24 février 2020

# D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

## I. OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé dénommé « Le Pech des Possibles », tel qu'il figure au « plan du permis d'aménager ».

Il s'applique en totalité et sans exception à chacun des lots. Ce règlement est donc opposable sur l'ensemble de l'emprise foncière du lotissement à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Ce document complète et précise le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Luc-sur-Aude et en particulier le règlement de la zone AUb2.

## II. DESIGNATION DES TERRAINS

Les terrains qui composent le lotissement sont situés exclusivement sur la commune de Luc-Sur-Aude au lieu dit "La Doux".

La propriété est constituée d'un terrain situé sur les parcelles répertoriées section A, parcelles n° 1302 à 1317 et pour une surface totale destinée à être lotie de 13 122 m<sup>2</sup>.

L'unité foncière du lotissement sera divisée en **13 lots (voir tableau annexe 3)**. La désignation, surface et contenance de chaque lot apparaissent sur le plan de composition du permis d'aménager.

Les contenances exprimées y sont indicatives et susceptibles d'être légèrement modifiées soit en fonction des demandes des acquéreurs, soit pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et lors des bornages effectués par un géomètre expert mandaté par la commune de Luc-sur-Aude.

## III. ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine le terrain est propriété de la Commune de Luc-sur-Aude, représentée par son maire.

## IV. SERVITUDES & CHARGES PARTICULIERES

Une servitude pour passage de réseaux collectifs gravitaires EP (eaux pluviales) est créé en limite entre les parcelles N° 10 et 11 suivant le tracé mentionné sur le plan des réseaux humides de la pièce "8.2. Plan des travaux" du permis d'aménager du lotissement.

Aucune construction ni aucune fondation ne pourra être édifée à moins de 2,00 ml de part et d'autre de l'axe des réseaux concernés. (à corriger suivant plan de récolement des travaux réseaux)

## V. DESIGNATION, FORME ET CONTENANCE DES LOTS

La pièce "4. Plan de composition d'ensemble" du permis d'aménager donne la désignation, la forme et la contenance des lots ainsi que des espaces collectifs qui seront rétrocédés au domaine public de la commune par l'association syndicale des acquéreurs de lots. (Préciser les parcelles qui feront l'objet de rétrocession)

## VI. FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est partie intégrante du dossier du permis d'aménager soumis à l'approbation de l'autorité administrative. L'arrêté susvisé et le présent règlement sont rendus publics par le permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du présent quartier d'habitation. Il doit être annexé à tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives. En application de l'article L315.1 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique pendant une période de dix ans à partir de la date d'obtention du Permis d'aménager, sous réserve des dispositions de l'article L315.8 du code de l'urbanisme. A l'expiration de cette date de dix ans, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur qui s'appliqueront. Toutefois, le présent règlement pourrait continuer de s'appliquer, si les co-lotis en effectuaient la demande. (additif qui précise le cadre législatif du règlement de lotissement)

Il est d'autre part fait obligation aux acquéreurs de respecter :

- le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de Luc-sur-Aude
- le présent règlement de lotissement
- tous les règlements administratifs et normatifs en vigueur
- le cahier des charges du lotissement
- la charte EcoQuartier 2018 (additif)
- démarche BDO et QDO (additif)

## VII PERMIS DE CONSTRUIRE

L'arrêté de lotir ne libère pas les futurs acquéreurs de la demande de Permis de Construire, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Tout projet de construction devra en outre être visé par l'architecte conseil de la commune pour le lotissement du Pech des possibles et éventuellement par l'architecte conseil du CAUE 11.

Une copie de l'avis sera jointe à la demande de permis de construire. Cet avis est consultatif. Il ne préjuge pas de l'obtention du permis qui reste du ressort de l'autorité compétente.

## VIII SANCTIONS

En cas de transgression des règles d'urbanisme ou de construction et nonobstant les sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des co-lotis que tout intéressé pourra demander la démolition des ouvrages non conformes au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement, sans préjudice de tous dommages.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

**Le lotissement est soumis au règlement de la zone AUb du PLU ainsi que toutes les dispositions spécifiques à la zone AUb2.**

**Les zones AU sont des zones à urbaniser non équipées ou partiellement équipées.**

**La zone AUb est principalement destinée à l'habitat**, mais peut inclure des équipements publics, des services, et des activités commerciales ou artisanales compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Le secteur AUb2 ne peut être ouvert à l'urbanisation que sous forme de lotissement et (ou) de constructions groupées compatibles avec la pièce « 3. Document d'orientation » du PLU.

**Dans ce qui suit et pour chaque article, figurent :**

- un rappel du règlement du PLU (modification du 26 mars 2018 pour la zone AUb2)
- les dispositions spécifiques au présent règlement.

---

### ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

*RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU*

*Sont interdits :*

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial ;
- les installations classées autres que les caves viticoles ;
- les éoliennes non liées à l'autoconsommation sauf dans la zone Aux ;
- le stationnement durable de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir) ;
- les dépôts de véhicules, de gravats ou de matériaux de construction ;
- les constructions à usage d'artisanat ou de commerce supérieures à 150 m<sup>2</sup> au sol pour les zones AUb et supérieures à 400 m<sup>2</sup> pour la zone Aux ;
- les déblais ou remblais sans ouvrage de soutènement dont les talus ont une pente supérieure à 25% ;
- les ouvrages de soutènement (gabion, mur maçonné, fascine, enrochements ...) supérieurs à 3 m de hauteur.

**REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES : Néant**

---

### ARTICLE 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

*RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU*

*Toutes les zones AU sont concernées par le risque mouvement de terrain et tout projet de construction devra être soumis à l'avis*

*préalable du service « risques » de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou DDTM.*

*Près des cours d'eau, toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 7 mètres de la rive.*

***Dans les zones AUb, sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :***

- les constructions à usage agricole de moins de 150 m<sup>2</sup> au sol à l'exception des bâtiments d'élevage ;*
- les constructions à usage d'artisanat ou de commerce inférieures à 150 m<sup>2</sup> au sol ;*
- les déblais ou remblais sans soutènement dont les talus ont une pente inférieure à 25% ;*
- les ouvrages de soutènement inférieurs à 3 m de hauteur.*

***Sont soumis à autorisation :***

- les coupes et abattages d'arbres ;*
- l'édification des clôtures ;*
- les démolitions ;*
- les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du présent règlement.*

## **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités conformes au PLU devront s'accorder avec l'environnement bâti et soumises à l'accord majoritaire des co-lotis, sous réserve qu'elles soient autorisées par les voisins immédiats. En outre, elles ne doivent pas entraîner de nuisances inacceptables, ni présenter de troubles pour le voisinage, ni générer un besoin en stationnement supérieur à 2 places de véhicules légers sur l'unité foncière concernée.
- Les piscines à condition d'une bonne insertion dans le paysage.
- L'édification de clôtures bâtie, si elle n'est pas incluse dans une demande de permis de construire, doit être soumise à autorisation préalable communale par délibération du Conseil Municipal de Luc-sur-Aude.

---

## **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

### ***RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU***

#### ***1. Accès.***

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.*

*Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle*

*des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.*

## **2. Voirie.**

*Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3,50 m de largeur.*

*Les voies qui desservent 4 logements ou moins pourront être en grave et non revêtue, toujours de 3,50 m de largeur minimum.*

*Entre 5 et 9 logements desservis, les voies doivent comporter une chaussée revêtue de 3 à 4 m de large et une plate-forme de 5 m minimum.*

*A partir de 10 logements desservis, les voies doivent comporter une chaussée revêtue de 3 à 4 m de large et une plate-forme de 8 m minimum, avec des accotements en grave compactée destinés au stationnement et au recueil du pluvial.*

*Lorsque leur pente est supérieure à 10%, les voies non revêtues doivent comporter des dispositifs de renforcement pour éviter les dégradations liées aux ruissellements.*

## **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES**

Il est autorisé un seul accès par parcelle depuis la voie publique. La position de celui-ci figure de manière indicative dans le plan de composition du permis d'aménager et pourra être éventuellement ajustée dans la mesure des contraintes techniques liées aux branchements aux réseaux et à la sécurité.

Dans ce cas, la nouvelle position devra être précisée dans le plan masse du permis de construire.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées sur les parcelles doivent être strictement limitées aux constructions qu'elles desservent et doivent impérativement figurer sur le plan masse du dossier de demande de permis de construire.

---

## **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

### **RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU**

#### **1. Eau**

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.*

#### **2. Assainissement**

##### **- Eaux usées**

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.*

##### **- Eaux pluviales**

*Les surfaces imperméabilisées des espaces collectifs seront strictement réservées aux espaces de circulation ; un revêtement poreux est obligatoire sur les trottoirs, accotements et aires de stationnement.*

*Le réseau collecteur sera aérien et constitué de caniveaux en béton ou pavages ou de fossés enherbés. Pour chaque opération, l'écrêtement du pluvial sera assuré par des cunettes enherbées subhorizontales et, si ce*

*n'est pas réalisable techniquement, par des bassins. Ces bassins seront aériens et aménagés en espaces verts ouverts au public.*

*Les ruisseaux et fossés existants devront être conservés et les rives entretenues.*

*Sur les parcelles privées, les eaux pluviales doivent être collectées dans un dispositif de stockage de 30 litres par m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées et de 3 m<sup>3</sup> minimum avec un trop plein raccordé au réseau collecteur public des eaux pluviales (ce volume de stockage doit comporter un dispositif de vidange complète à faible débit) ; un volume de stockage permanent pour l'arrosage ou l'alimentation intérieure de la maison pourra être réalisé en plus dans le même dispositif).*

## REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES

Les réseaux électriques de basse tension et les réseaux courants faibles doivent être enterrés et reliés aux réseaux publics livrés en limite de parcelle. Les réseaux aériens sont interdits.

## ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains : Néant

## ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU

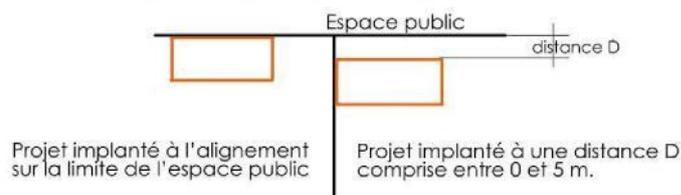
*Les maisons desservies par le nord seront implantées à une distance de 0 à 5 m de la limite séparative ;*

*Les maisons desservies par le sud seront implantées à une distance de 10 à 15 m de la limite séparative ;*

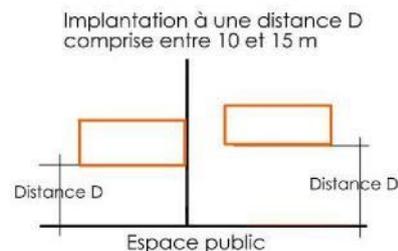
*Les bâtiments annexes tels que garage ou abris jardin et les piscines peuvent être implantés sur toute la parcelle.*

ARTICLE AU6 : Implantation par rapport au voies et emprises publiques / vue schématique en plan

CAS DES PARCELLES DESSERVIES PAR LE NORD :



CAS DES PARCELLES DESSERVIES PAR LE SUD :



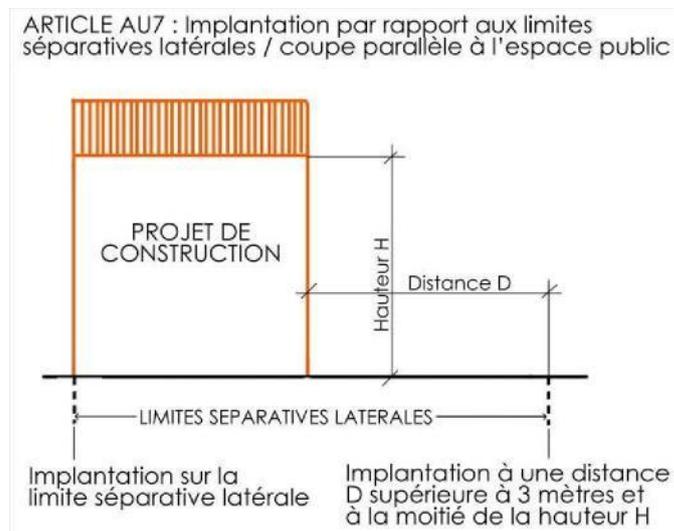
## REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES

Du fait de la pente des terrains et des implantations des 4 constructions existantes, les règles de prospects du PLU ne sont pas toutes techniquement réalisables. Elles devront être ajustées au cas par cas pour les lots **5, 8, 9, 11 et 13**. (à vérifier après ajustement du plan de bornage)  
L'harmonisation pour respecter le parti général d'aménagement sera assurée dans le cadre de l'avis de l'architecte de l'opération.

## ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.



REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES : Néant

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Néant

ARTICLE 9 : Emprise au sol

RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU : Néant

REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée est de 30 %

---

## ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

### RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU

*Dans la zone AUb, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,5 m, correspondant à un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage sous comble.*

### REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel avant travaux, doit être au maximum de 6 mètres à l'égout. Le point de référence du terrain naturel est le point d'altitude le plus haut en pied de construction ou à défaut le niveau d'aménagement du niveau fini en limite du domaine public.

---

## ARTICLE 11 : Aspect extérieur, qualité des matériaux, dispositifs écologiques, économes et propres

### RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU

*Dans la zone AUb, les constructions doivent présenter des volumes, une écriture, des matériaux et des couleurs compatibles avec le site, les paysages et l'environnement en général.*

*Les projets d'architecture contemporaine, notamment ceux qui privilégient une qualité environnementale sont autorisés, que ce soit dans le cadre de constructions nouvelles ou de réhabilitations. Ils pourront s'affranchir du modèle traditionnel et des règles concernant la volumétrie, la toiture, les ouvertures, la couleur et les matériaux utilisés à condition de s'inscrire dans une démarche de composition architecturale aboutie prenant en compte les économies d'énergie.*

### REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :

Sur ce projet, la commune de Luc-sur-Aude s'est engagée dans la démarche de labellisation **Eco Quartier**.

Concernant les objectifs centrés sur les constructions :

**sur le plan thermique et énergie**, il sera nécessaire de s'inscrire dans les objectifs de la Règlementation Thermique 2020 mise en application à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2021 qui cible le zéro gaspillage énergétique.

Ainsi toute nouvelle construction devra produire **d'avantage d'énergie qu'elle n'en consomme**. Cet objectif repose sur le principe des bâtiments à énergie positive (BEPOS). Ces logements affichent une consommation énergétique minimale qui sera, par la suite, compensée par le recours aux ressources renouvelables.

**sur le plan de la qualité environnementale dans les habitations**, il sera nécessaire d'utiliser des matériaux « écologiques » et « sains » (cf annexe 1) et de favoriser les économies d'eau potable dans les logements (additif)

Il est prescrit une simplicité des formes et une adaptation au terrain et à l'ensoleillement : les façades principales seront orientées au Sud-Ouest ; sur les pentes supérieures à 5%, le corps principal sera parallèle aux courbes de niveaux.

L'implantation des constructions devra tenir compte de celle des lots voisins, arrière et latéraux, afin d'optimiser pour tous l'ouverture à la vue et au soleil. L'harmonisation des implantations sera réalisée avec l'architecte conseil de la commune pour l'opération (cf. cahier PA9 : Hypothèse d'implantation)

Pour les volumétries atypiques, véranda, ouvertures etc. outre l'architecte conseil du lotissement les autres co-lotis devront être consultés

Toutes les constructions devront tenir compte des cotes altimétriques indiquées au plan de composition déterminées par la cote référente TNRef. (additif)

Les hauteurs de faitage ou d'acrotères données sont les hauteurs maximales calculées par rapport au terrain naturel moyen donnant une cote appelée TNref (côte indiquée sur le plan de composition pour chaque parcelle). La cote RDC ne pourra pas varier de plus ou moins 60cm de cette cote TNRef sous réserve d'être compatible avec la cote accès.

Ces limitations de hauteur ont pour but de préserver l'ensoleillement de chacun afin de profiter des apports solaires.

Ces cotes altimétriques (faitages, hauteurs façades et acrotères) seront les cotes maximales déterminant le gabarit dans lequel devra s'inscrire le bâtiment.

Les débords de toitures et rives sont traités hors gabarit.

Pour être conforme aux principes écologiques prônés par la commune, les systèmes constructifs devront répondre à l'objectif de 12 points cumulés minimum déterminés sur la grille d'évaluation (annexe 1) (additif)

### **1. Toiture**

*Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%. Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire.*

*Toutefois, les toits terrasse seront autorisés s'ils s'inscrivent dans une composition architecturale contemporaine.*

*Antennes paraboliques, panneaux solaires ou photovoltaïques. Les antennes paraboliques, panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que sur les toits et à condition d'une inscription soignée dans des volumes équilibrés, avec une étude d'insertion qui figure dans le permis de construire ou la déclaration préalable.*

*Une implantation sur les façades donnant sur les espaces privés sera autorisée lorsqu'il sera démontré qu'une implantation sur la toiture n'est pas envisageable.*

## **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES : Néant**

### **2. Façades et ouvertures**

#### *. Enduits*

*Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu, tant pour les façades des maisons, pour les souches de cheminées, pour les annexes, que pour les murs de clôture. Les enduits seront réalisés à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle ; ils recevront une finition*

*talochée ou grattée fin. Les enduits dits « à pierres vues » sont autorisés. Les enduits projetés à la « tyrolienne » et les effets sophistiqués de surface (effet bosselé, gratté, etc.) sont interdits.*

#### **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :**

Les enduits à la chaux aérienne ou hydraulique talochés ou grattés fin avec sable local reprendront les nuances traditionnelles locales. Ces enduits incluront sables, limons locaux, et chaux.

*. Jointoiements*

*Les pierres apparentes seront jointoyées avec un mortier à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle, employant des sables d'origine locale. Ce dernier n'est jamais en creux ni en relief.*

*. Bardages*

*Les bardages en bois sont autorisés. Ils peuvent être peints ou laissés naturels, jamais vernis.*

#### **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :**

Un principe commun touchant à la nature d'origine locale des bois et à sa mise en œuvre en bardage sera adopté par l'ensemble des co-lotis.

*. Couleurs*

*L'harmonie entre les couleurs de l'enduit, des encadrements d'ouvertures, des chaînes d'angle, des ouvrants et des contrevents sera recherchée.*

*Pour les ouvrants et les contrevents, les couleurs criardes, le blanc et le bois brut ou verni sont interdits.*

*Les quincailleries tels que garde-corps, grilles, pentures, loquets de fermeture, arrêts de volets, etc. seront laissées nues ou peintes de la même couleur que le contrevent.*

*Les enduits reprendront les nuances des enduits traditionnels qui étaient réalisés avec des sables et limons locaux.*

**3. Climatiseurs, pompes à chaleur, et autres installations** *Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres appareils à moteur sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.*

*Ils doivent être implantés de façon à n'occasionner aucune gêne sonore et visuelle sur les espaces publics et pour les voisins.*

#### **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES :**

Le parpaing (bloc en béton) sera interdit sauf pour les soubassements.

Le PVC pour les menuiseries sera interdit.

Les teintes de peinture sur bois, et les couleurs d'enduits seront coordonnées suivant la palette de couleurs (annexe 3) (additif)

---

## **ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules**

### *RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU*

*Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement de 2 véhicules sur sa parcelle dont une au moins en relation directe avec la rue. Les places de stationnements extérieures ne seront pas imperméabilisées, comme les places de stationnement de l'espace public.*

*Dans les lotissements et les groupements d'habitations, il doit être aménagé 1 place de stationnement par logement sur l'espace public.*

*Pour les parcelles inférieures à 600 m<sup>2</sup> ou les maisons de ville, 1 seule place de stationnement sera prévue dans les lots individuels, et 1,5 places dans les espaces collectifs.*

## **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES : Néant**

L'aire de stationnement sera traitée en surface perméable de la même manière que les aires de stationnement publiques.

---

## **ARTICLE 13 : Espaces collectifs, plantations, circulations piétonnes, clôtures**

### *RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU*

*Dans la zone AUb, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*

*Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 4 emplacements et seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures.*

*Chaque secteur AUb devra comporter des espaces de rencontre ou de jeux, des lieux de collectes des déchets, des circulations piétonnes et des plantations structurantes (haies, alignements) selon une composition bien identifiée et appropriée au contexte et aux usages.*

*Les principes d'implantation de chacune de ces composantes et pour chaque secteur sont définis dans le document d'orientation.*

*Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m et seront soit des murs, soit des grillages.*

*Les murs ne pourront excéder 30 m de longueur et seront :*

- soit en maçonnerie en pierres locales, sèches ou jointoyées sans relief ;*
- soit en maçonnerie de parpaings ou briques, recouverts d'un enduit conforme aux façades du bâtiment attenant.*

*Les grillages seront des grillages type « ursus » ou grillages tressés, de couleur métal ou brun.*

*Les haies en limites de l'espace public, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées d'essences adaptées : troène commun, fusains, laurier noble, laurier tin, lentisque, laurier rose, nerprun, filaire, amélanchier, cornouiller sanguin, buis, coronille, lilas, amandier, cyprès de Provence, etc., à l'exclusion du cyprès de Leyland, des thuyas et faux cyprès.*

## **REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES**

La construction d'un mur latéral aux terrasses en mitoyenneté est autorisée sur une longueur de 2,5 m à partir de la façade et sur une hauteur limitée à 1,6 m, sauf accord conjoint des deux propriétés mitoyennes.

---

### **ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU*

*Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,6.*

**REGLEMENT DU PECH DES POSSIBLES : Néant**

<b>ANNEXE 1 : GRILLE D'ÉVALUATION non exhaustive d'éco-matériaux article 11.5</b>		
<b>Matériaux de structure</b>		
	Points attribués	
Ossature bois + biosourcés	5	
Mur en terre crue ou terre fibre	4	
Paille porteuse	5	
Bloc à base de chanvre et chaux	4	
Brique de terre cuite	2	
Bloc de béton de pierre ponce	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
<b>Revêtement</b>		
	Points attribués	
Bardage bois non exotique	2	
Enduit à la chaux (hydraulique ou aérienne) + sable	2	
Enduit terre	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
<b>Matériaux de couverture</b>		
	Points attribués	
Toiture végétalisée (sur au moins 50% de la surface)	3	
Tuile en terre cuite (canal ou romane)	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
<b>Menuiseries extérieures</b>		
	Points attribués	
Bois non exotique	2	
Mixte bois aluminium	1	
Aluminium	0	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
<b>Isolants</b>		
	Points attribués	
Isolants naturels non industriels (paille, chanvre...)	3	
Isolants biosourcés ou issu du recyclage (fibre de bois, laine de chanvre, ouate de cellulose...)	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
<b>Equipements</b>		
	Points attribués	
Production d'ECS renouvelable (hors PAC)	2	
Production d'ENR renouvelable (panneaux PV)	2	
Cuve de récupération d'eau de pluie enterrée	2	
Cuve de récupération d'eau de pluie aérien	1	
Autres matériaux à valider par l'architecte conseil		
Points acquis		
	<b>Total</b>	

<b>ANNEXE 3 : DIVISION DU TERRAIN</b>			
<b>Espaces privatifs</b>			
Désignation des lots	Contenance (environ)		Propriétaire
LOT 1	991	m <sup>2</sup>	
LOT 2	707	m <sup>2</sup>	Com. Luc sur Aude
LOT 3	569	m <sup>2</sup>	
LOT 4	506	m <sup>2</sup>	
LOT 5	667	m <sup>2</sup>	
LOT 6	609	m <sup>2</sup>	
LOT 7	672	m <sup>2</sup>	
LOT 8	723	m <sup>2</sup>	Com. Luc sur Aude
LOT 9	680	m <sup>2</sup>	Com. Luc sur Aude
LOT 10	683	m <sup>2</sup>	
LOT 11	675	m <sup>2</sup>	
LOT 12	864	m <sup>2</sup>	
LOT 13	1207	m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL 1</b>	<b>9553</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Espaces collectifs</b>			
Bassin 1		m <sup>2</sup>	
Bassin 2		m <sup>2</sup>	
Haie coupe-vent sur limite nord-ouest		m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL 2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Chemin vers village en limite sud-est		m <sup>2</sup>	
Places de parking sur le Chemin de la Croux d'Alet		m <sup>2</sup>	
Chemin de desserte 1		m <sup>2</sup>	
Chemin de desserte 2 avec places de parking		m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL 3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	<b>TOTAL 1+2+3</b>		