

Permis d'Aménager

PA10

Département de l'HERAULT



VILLE DE
Colombiers
Canal du Midi

Commune de Colombiers

LOTISSEMENT « ECOPÔLE DE VIARGUES »

Règlement

MAÎTRE D'OUVRAGE

VIARGUES AMENAGEMENT
88 Allée John Boland
34500 BEZIERS

MAÎTRE D'OEUVRE

ARCHITECTE



Dossier n° 6414

Terrain	Cadastre
	Superficie

Indice	Fichier	Nature des Modifications	Date	Auteur
1	PA10	Création	24/052024	X.M.

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
CHAPITRE IV - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
CHAPITRE V - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT	10
CHAPITRE VI – ENERGIES RENOUVELABLES	10
CHAPITRE VII – Matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre	11

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement reprennent les dispositions particulières de la zone AUE-c du PLU en vigueur de la commune de COLOMBIERS complétées par des dispositions supplémentaires (en bleu).

Le présent règlement s'applique à tous les projets et les constructions implantées dans le périmètre du permis d'aménager. Il ne se substitue ni au PLU de la commune en vigueur à la date de l'élaboration des projets architecturaux, ni aux différentes réglementations applicables sur le territoire communal, en particulier le Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Toutefois, certaines dispositions du présent règlement différentes du PLU sont autorisées pour les projets compris à l'intérieur du permis d'aménager.

De plus un CPAUPE est établie sur cette opération donnant des recommandations architecturales et paysagères afin d'explicitier la philosophie architecturale et d'organisation de l'espace que les architectes coordonnateurs souhaitent développer. Ces prescriptions ne sont pas de nature à brider la création architecturale et paysagère.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque architecte d'opération, maître d'oeuvre ou particulier pourra développer son propre vocabulaire architectural et paysager.

Dans un objectif de qualité architecturale, un important travail de coordination sera mené ; les architectes coordonnateurs assureront leur mission de conseil auprès des différents pétitionnaires.

Les architectes chargés de la mission de coordinations sont :

Agence RAYSSAC Architectes Urbanistes

2 rue des Remparts – 11100 NARBONNE

Tél. 04 68 42 57 42 – Fax : 04 68 42 57 40 – agence-raysac@orange.fr

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera obligatoirement soumis à l'architecte coordonnateur qui émettra un avis sur le respect des prescriptions contenues dans le présent document. Cet avis sera obligatoirement joint à la demande d'autorisation de construire.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité ou pas, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande de permis de construire, ni de la délivrance de l'autorisation.

Il n'engage pas non plus une quelconque responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste de

la seule compétence du maître d'ouvrage et de sa maîtrise d'oeuvre.

La démarche pour l'élaboration des projets à l'intérieur du permis d'aménager, telle que définie ci-dessous, a pour principal objectif d'instaurer une bonne collaboration entre les maîtres d'ouvrages, leur maître d'oeuvre, et l'architecte coordonnateur afin d'aboutir à un projet urbain et architectural de qualité.

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure à suivre comprend deux étapes principales :

-Une fois l'esquisse du projet établie, celle-ci sera soumise à l'architecte coordonnateur pour avis provisoire.

-Enfin, un exemplaire du dossier de permis de construire complet sera soumis, par l'acquéreur, à l'architecte coordonnateur pour avis définitif avant dépôt des dossiers réglementaires en mairie de Colombiers.

1.PPRI

L'assiette du lotissement n'est pas impactée par une zone du PPRI

2.Assiette foncière

Le présent règlement s'applique à l'aménagement du lotissement « Ecopôle de Viargues », situé sur la Commune de Colombiers et réalisé en une tranche de travaux, conformément au plan de masse.

L'ensemble des terrains le composant est cadastré de la manière suivante :

Section B parcelle n°332, 333, 334, 335, 336, 337 et 348 a

La superficie totale du terrain à aménager est de 147 045m².

Il figure dans la zone AUE-c du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement communal telle que définie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacune des zones privatives,
- aux espaces communs.

3.Morcellement

Le présent lotissement est composé de 5 macrolots. Ceux-ci pourront être redivisés en lots. Le nombre maximum de lots projetés dans l'opération est de 35.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Surfaces privatives	123 547.23 m²
Voirie, espaces verts et Bassins de rétention	23 497.77 m²
Total	147 045 m²

Les superficies de chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition joint au présent règlement.

4.Objet et opposabilité du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées au propriétaire des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement ainsi qu'à tout titulaire de bail.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement communal.

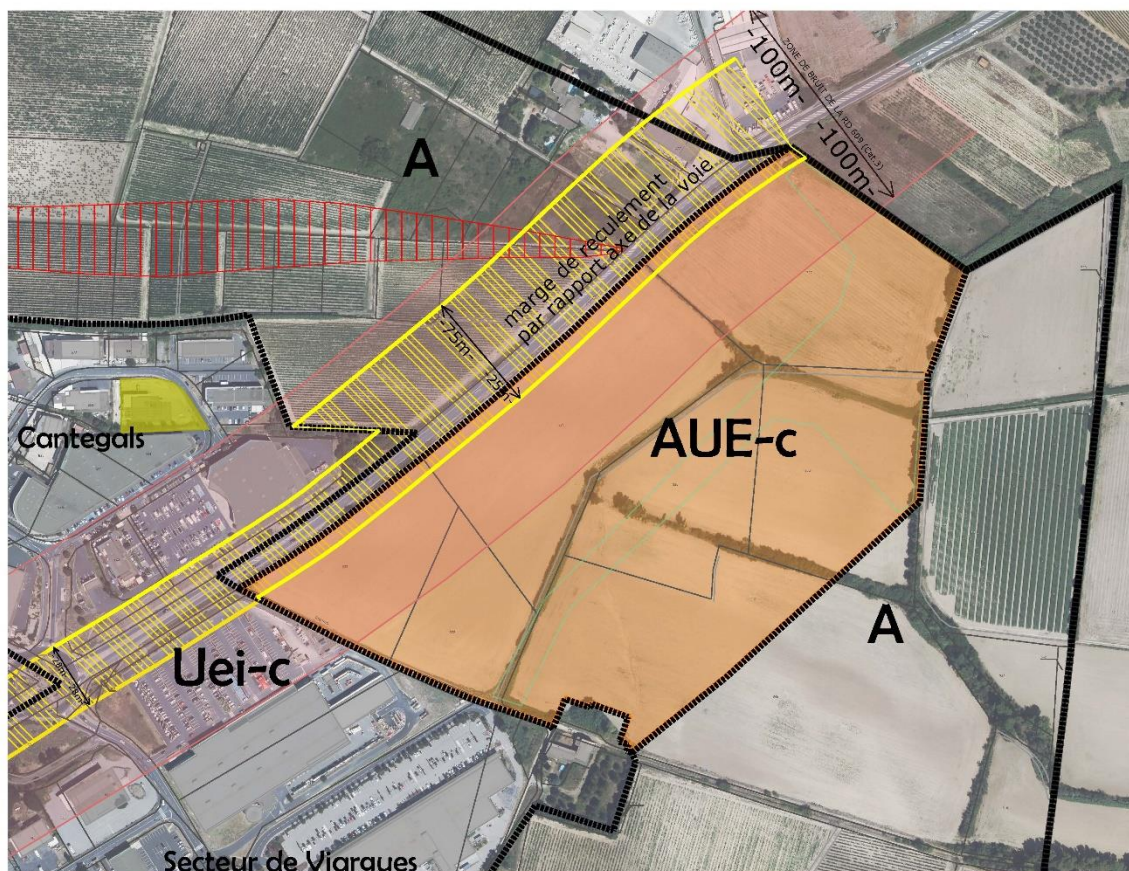
Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, locations/baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de 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 peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Le présent règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement "**Ecopôle de Viargues** » est celui de la zone AUE-c du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Colombiers.

5.Extrait du PLU



Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

1.Occupations et utilisations du sol interdites.

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

2.Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1.Accès et voirie

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

Chaque accès aux lots devra faire l'objet d'une validation de l'architecte coordonnateur.

L'accès aux lots devra prendre en compte et s'adapter aux équipements techniques réalisés dans le cadre des travaux.

2.Desserte par les réseaux

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

Les constructions devront obligatoirement raccorder leurs réseaux (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, électricité, telecom...) sur les coffrets et regards en attentes installées en bord de parcelle.

Servitude Pluvial :

Le macrolot 1 est grévé d'une servitude d'écoulement pluvial sur sa frange nord est, depuis l'ouvrage technique de distribution d'eau potable de la CABEM, jusqu'au bassin de rétention. Un petit fossé sera créé et devra être entretenu par le propriétaire de ce macrolot. Il permettra de recevoir les rejets de l'ouvrage de distribution d'eau potable et les diriger vers le bassin de rétention.

Dispositions particulières du lotissement

Pour les macrolots 1, 2 et 3, les espaces de stationnements extérieurs seront recouvert d'une ombrière végétalisée.

Rétention du lotissement :

Un ouvrage de rétention est réalisé dans le cadre de l'opération. Il est dimensionné sur les bases d'imperméabilisation suivantes :

Pour le macrolot 1 une imperméabilisation de 65% est autorisée.

Pour le macrolot 2 une imperméabilisation de 54% est autorisée.

Pour le macrolot 3 une imperméabilisation de 50% est autorisée.

Pour les macrolot 4 et 5, une imperméabilisation de 75% est autorisée.

Pour les macrolots 1, 2 et 3, en cas de dépassement des pourcentages ci-dessus, chaque constructeur devra réaliser un système de rétention complémentaire. Cet ouvrage sera dimensionné sur la base de 120l/m2 imperméabilisé supplémentaire. Une note hydraulique justificative devra être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP).

Utilisation par des tiers

En cas de création d'un bâtiment, d'un lotissement, ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur ou les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des divers réseaux et voirie pour la desserte du nouveau bâtiment, groupe d'habitations ou lotissement.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

3.Caractéristiques de terrains

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Division parcellaire

La division parcellaire des macrolots est possible :

Soit établi directement par l'aménageur du lotissement

Soit issue d'une procédure d'urbanisme (PA, PC, DP).

Les surfaces des espaces communs et des lots créés ne seront définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert désigné.

Modification parcellaire

Les subdivisions sont autorisées.

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. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface de plancher de chaque lot.

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

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

6. Implantation de s constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

7. Emprise au sol

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

8. Hauteur des constructions

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

9. Aspect extérieur

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Volumétrie

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Aspect extérieur des constructions

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Aménagement des abords des constructions

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

Pour tous les lots, l'aménagement extérieur doit apparaître détaillé au permis de construire. Une attention particulière sera apportée à l'espace végétalisé obligatoire en bordure de la RD et sur la franche Urbaine de la zone.

Clôtures périphériques de la parcelle

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

Pour tous les lots, les clôtures seront autorisées avec un recul sur espaces publics, conformément au PLU. Cet espace végétal devra être composé d'une haie variée, fleurie et surtout à dominante de feuillage persistant, donc avec une présence marquée toute l'année. La clôture, implantée en recul des voies, sera en grillage à maille rigide gris anthracite.

Les clôtures entre parcelles seront en grillage à maille rigide gris anthracite et doublées une haie végétale.

Locaux et équipements techniques :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Antennes

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Publicité, Enseignes et préenseignes

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Aires de stockage

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

10. Aire de stationnement

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Normes à respecter

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Modalités d'application

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Les abris à chariots et les abris à vélo et à moto

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

11. Espaces libres et plantations

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Obligations imposées pour l'espace laissé libre entre le bord de la RD 609 et les façades de bâtiments ou les clôtures :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Obligations imposées sur l'ensemble des voies de desserte :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Obligations à propos du corridor écologique :

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

Pour tous les lots, l'aménagement extérieur doit apparaître détaillé au permis de construire. Une attention particulière sera apportée à l'espace végétalisé obligatoire en bordure de la RD et sur la franche Urbaine de la zone. Les aménagements respecteront le plan paysager PA 4C.

Les franchises urbaines et les abords de la RD devront être composés comme stipulé dans la PA 2 Notice.

CHAPITRE IV - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ZONE AUE-c

Dispositions particulières du lotissement

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot fera l'objet d'une attestation de surface plancher qui sera délivrée par l'aménageur à chaque acquéreur au moment de l'achat du terrain.

CHAPITRE V - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même temporairement les fossés ou les caniveaux.

CHAPITRE VI – ENERGIES RENOUVELABLES

Précaunisations du lotissement

«Le développement des énergies renouvelables permet d'améliorer la performance énergétique des projets, de réduire les charges de fonctionnement et de limiter les consommations d'énergies fossiles très impactantes pour le climat et de plus en plus coûteuses.

Pour présenter les énergies renouvelables les plus adaptées pour la zone, il a été réalisé une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (étude EnR) pour Ecopôle. Vérifiant leur pertinence technique et économique, l'étude EnR d'Ecopole a identifié les solutions d'énergies renouvelables pouvant être retenues sur la zone. Elle apporte ainsi des éléments d'aide à la décision.

Datée de mai 2024, elle met en évidence la pertinence d'exploiter les types d'exploitation suivantes :

Les énergies renouvelables préconisées par l'étude EnR

La filière solaire : Energie renouvelable pertinente car globalement plus durable, moins impactante environnementalement, créant une réelle plus value énergétique et affichant un bilan comptable « négatif » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère, elle regroupe :

Le solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS). Peu adaptée à l'activité productive et l'artisanat car les besoins en ECS sont faibles, c'est une option utile pour les bâtiments qui consomment de l'ECS tels que hôtel, SPA, padel et restaurant. L'appoint étant assuré par de l'électricité.

Le solaire photovoltaïque pour la production d'électricité des bâtiments et des candélabres (éclairage public), connecté au réseau électrique. Obligatoire pour la plupart des bâtiments, c'est l'énergie la plus adaptée. Les besoins électriques du projet pourraient être couverts en totalité par des installations photovoltaïques positionnées en toiture et sur des ombrières de parkings, à condition de recouvrir au maximum ces surfaces.

Les pompes à chaleur (géothermie et aérothermie) : L'énergie de chauffage et de climatisation pourrait provenir soit de pompes à chaleur air-air ou air-eau (option plus vertueuse) pour les bâtiments d'activités diverses et variées, le padel, le restaurant, l'industrie brassicole, et les bâtiments de stockage.

Les systèmes de récupération de chaleur sur eaux usées à l'échelle de bâtiment. Ils sont adaptés pour les hôtels, le Spa, le padel, et possiblement pour l'industrie brassicole.

Les autres énergies renouvelables étudiées non préconisées par l'étude EnR.

La filière biomasse : Le projet ne se prête pas à la mise en place de solutions au bois, sauf cas particulier d'activité avec un process gourmand en chaleur : en effet, les commerces et bureaux ont des besoins de climatisation que ne peuvent pas assurer les installations au bois-énergie. Cela impliquerait un second système, multipliant les investissements et complexifiant les installations.

CHAPITRE VII – Matériaux et procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre

Précaunisations du lotissement

L'usage de matériaux biosourcés et locaux en bardage de façade ou pour les charpentes des bâtiments est préconisé.

Les aires de stationnement et les espaces de circulation des cycles et des piétons seront en partie réalisées avec des revêtements perméables :

Alors que les bandes de roulement des parkings (allées de circulation) pourront être bitumées en privilégiant les enrobés à liant végétal et non bitumineux, les places de stationnement voiture seront de type stabilisé, plaques alvéolées remplies de minéraux locaux, voire granulats recyclés.

La plupart de ces revêtements ont un contenu carbone plus faible que le bitume et permettent de restituer l'eau par infiltration, réduisant ainsi les problématiques d'épuisement du sol en eau et d'inondation en cas de fortes pluies.

Les cheminements piétons et cyclables seront partiellement réalisés en matériaux minéraux locaux type stabilisé ou tout-venant. Pour les parties enrobées, l'usage des liants végétaux non bitumineux est préconisé.