

Département de L'HERAULT

Commune de CASTRIES

Sections H n° 305

Maître d'ouvrage :

SCCV LES JARDINS DE CASTRIES

LOTISSEMENT « Les Jardins de Castries 3 » PA 10 –REGLEMENT

Date	Modifications
Janvier 2016 Fév. 2016 11 mars 2016	Art15 ;art10-03 ;art10-01 Art 16-Tableau des surfaces
Dossier N°13_193	

Géomètre Expert – BET VRD :



Selarl de Géomètres Experts Foncier DPLG
205 avenue des Gardians – 34160 CASTRIES
Tél. 04 67 87 31 93 - Fax 04 67 16 48 47
Email : vrd-castries@bbass.fr – Site : www.bbass.fr



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – MORCELLEMENT

ARTICLE 2 - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 3 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

CHAPITRE IV – DIVISION DU LOT

ARTICLE 8 – DIVISION PARCELLAIRE

ARTICLE 9 – MODIFICATION PARCELLAIRE

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 – CARACTERISTIQUES DES ZONES DU LOTISSEMENT

ARTICLE 11 - NIVEAU ET HAUTEUR

ARTICLE 12 - ASPECT ARCHITECTURAL

ARTICLE 13 – CLOTURES

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

ARTICLE 15 – DECHETS MENAGERS

ARTICLE 16 – TABLEAU DES SURFACES

ANNEXES

Annexe 1 : Palette des tons d'enduits.

Annexe 2 : Palette des essences des plantations préconisées

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenu(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines, à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Morcellement

Le présent règlement s'applique à un lotissement dénommé « Les Jardins de Castries 3 » situé sur la Commune de CASTRIES.

Il est composé de 7 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 16.

Article 2 - Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires du terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de composition (PA4) du dossier de lotissement.

Article 3 - Opposabilité du règlement

Le présent règlement est d'ordre public. Il 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 les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 - Constructions autorisées

Ce lotissement est à usage principal d'habitation à raison d'un seul logement par lot, à l'exception du lot 4 qui sera affecté à des logements sociaux.

Article 5 - Type d'occupation du sol Interdit

Au sein du lotissement, sont interdites les constructions qui ne correspondent pas à l'article 4 ci-dessus.

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 6 - Accès et voirie

Les lots sont desservis par la voie interne du lotissement tel que défini au plan de composition.

L'accès aux lots se fera par les aires de stationnements privatifs non closes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

Article 7 - Desserte par les réseaux

Tous les lots disposent, en attente, des branchements sur les divers réseaux existants. Ces branchements en attente devront obligatoirement servir pour le raccordement et la desserte des constructions.

Aucun raccordement aérien ou aéro-souterrain ne sera toléré.

Les antennes et paraboles doivent être installées de manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être, dans la mesure du possible, privilégiée (Chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...).

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public existant.

Assainissement eaux usées :

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement souterrain étanche présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable et conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Montpellier Méditerranée Métropole applicables à la commune de CASTRIES.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves ou rejet de pompes à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne devront pas rejoindre le réseau d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des fosses.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement pluvial sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

CHAPITRE IV - DIVISION DU LOT

Article 8 - Division parcellaire

La division parcellaire, résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 1 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé établi par le Géomètre Expert de l'opération.

Article 9 - Modification parcellaire

9-01 Modification de superficie :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées lors de l'exécution des travaux.

9-02 Réunions des lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'emporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de composition PA4) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes mais chaque terrain doit être l'assise d'une construction à usage d'habitation, indépendant de celles des lots voisins.

9-03 Subdivision d'un lot :

La subdivision de lot n'est pas autorisée, à l'exception du lot 4 qui pourra être divisé.

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

Article 10 – Caractéristique des zones du lotissement

10-01 : Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (PA 4). Il est interdit de faire des constructions (type cave, garage...) en dessous du terrain naturel pour les lots 2-3-6 et 7 sauf pour les piscines.

10-02 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, tel que défini au plan de composition (PA 4). Ce recul minimal est porté à 5 mètres pour les garages de façon à pouvoir aménager les places de stationnement privatives non closes devant le garage.

Pour le lot 4, la construction est autorisée en R+1 jusqu'à l'alignement des places de stationnement privatives non closes, comme indiqué au plan de composition (PA 4).

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords des toitures, les casquettes ou auvent architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment en respectant toutefois un recul de 1.00 par rapport l'alignement des voies et emprises publiques, sous réserve d'une hauteur maximale de 0.60 m par rapport au terrain naturel, sauf pour les lots 2, 3, 6 et 7 qui doivent respecter le prospect de 3.00m

Terrasses :

Les terrasses non couvertes de plein pied avec la construction et ne dépassant pas 0.60 par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul de 1 mètre par rapport l'alignement des voies et emprises publiques.

10-03 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3.00 m (H/2 –minimum 3.00 mètres). Ce recul s'entend hors débords de toiture dans la limite de 0.50 m de profondeur.

Pour les lots 1 et 2, et 5 et 6, une construction en R+1 jouxtant leur limite séparative commune, est obligatoire comme indiqué au plan de composition (PA 4).

Le recul minimum des constructions des lots 5 et 6 par rapport à leur limite Sud est également défini au plan de composition (PA 4).

Pour le lot 3, une construction jouxtant la limite séparative Nord du lot, comme indiqué au plan de composition (PA 4), est autorisée lorsque la hauteur de la construction ou de la partie de la construction mesurée au droit de la limite séparative concernée est inférieure ou égale à 4.00 m. La dimension de cette construction, mesurée sur la limite séparative, ne pourra être supérieure à 12.00 mètre.

Le recul minimum de la construction par rapport à la limite Est est également défini au plan de composition (PA 4), il est de 4.00m.

Pour le lot 7, le recul minimum de la construction par rapport à la limite Est est porté à 3 mètres comme indiqué au plan de composition (PA 4).

Piscines :

Les bassins des piscines peuvent être implantés différemment en respectant toutefois un recul de 1.50 par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale de 0.60 m par rapport au terrain naturel, sauf pour les lots 2, 3, 6 et 7 qui doivent respecter le prospect de 3.00m

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3.00 mètre par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Les terrasses non couvertes de plein pied avec la construction et ne dépassant pas 0.60 par rapport au terrain naturel peuvent être implantées différemment sous réserve toutefois de respecter un recul de 1.50 mètre par rapport aux limites séparatives.

10-04 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même lot :

Se référer au PLU.

10-05 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque lot devra comprendre un parking privatif hors clôture de deux places de stationnement. Ce parking aura une ouverture sur la voie de 6.00 m minimum et une profondeur de 5.00 m minimum, conformément au plan de composition (PA 4).

Pour le lot 7, ce parking aura une ouverture sur la voie de 5.00 m et une profondeur de 5.00 m minimum, conformément au plan de composition (PA 4).

Pour les lots 1, 2, 3, 5, 6 et 7, ces parkings privatifs seront réalisés par l'aménageur en enrobé.

Pour le lot 4, des places de stationnement (une par logement) hors clôture devront être aménagées par l'acquéreur. Chaque place, réalisée en enrobé, aura une ouverture sur la voie de 2.50 m minimum et une profondeur de 5 m minimum.

Article 11 : Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autre ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m et 2 niveaux habitables (R+1).

Article 12 : Aspect architectural

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

12-01 : Principes généraux

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

12-02 : Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes). La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

12-03 : Toiture

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles canal demi-rondes de terre cuite claires, couleurs ocre rosé non uniformes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

La pente des toitures n'excédera pas 33%.

Les plaques de « sous toiture » (Eternit, Flexotuelles, panouille...) ne seront pas visibles.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles, mais présentant un intérêt architectural ou permettant la mise en œuvre de dispositifs exploitant les énergies renouvelables, peuvent être autorisés. Dans ce cadre :

- Les toitures terrasses peuvent être admises.
- Des pentes et des matériaux différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques.... Ceux-ci doivent faire partie du projet architectural ; ils sont interdits dans les cônes de visibilité du Château de Castries.

12-04 : Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale et aucune façade aveugle ne sera autorisée en bordure de voie.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération (ton pierre de Castries). Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

Les tons d'enduits sont indiqués dans la palette annexée au présent règlement.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

12-05 : Divers

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou muret technique.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

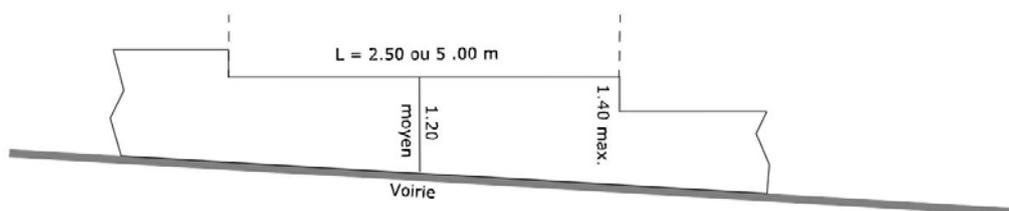
L'implantation de paraboles en façade sur rue est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

Article 13 - Clôtures

13-01 : Clôtures réalisées par l'aménageur en bordure de la voirie et des emprises publiques

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 1.20 m par rapport à la voirie ou aux espaces verts.

En cas de déclivité, des redans seront réalisés tous les 2.50 m ou tous les 5 m. La hauteur de 1.20 m sera alors une hauteur moyenne calculée entre deux redans, sans toutefois dépasser 1.40 m. comme présenté sur le schéma de principe ci-dessous :



Ce mur sera enduit sur la face extérieure et sur l'arase. L'enduit face côté privatif sera réalisé par l'acquéreur.

Les enduits seront talochés fin ou lissés.

Le ton de l'enduit sera déterminé en accord avec la Mairie et sélectionné dans la palette annexée au présent règlement.

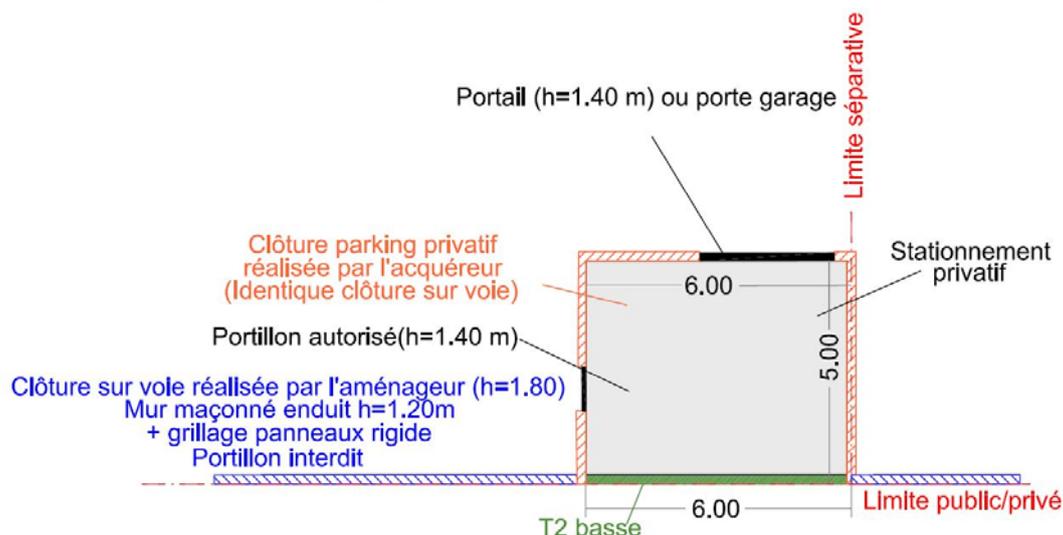
Ce mur sera surmonté d'un grillage en panneaux rigides blanc d'une hauteur de 0.60 m.

Pour les lots 1, 2, 3, 5, 6 et 7, les clôtures dans les retours des parkings privatifs seront réalisées par l'acquéreur à l'identique de la clôture sur voie décrite ci-dessus.

Si un portillon doit être réalisé, celui-ci sera positionné obligatoirement dans le retour à l'intérieur du parking privatif.

Le portail et le portillon auront une hauteur obligatoire de 1.40 mètres.

Schéma de principe du stationnement privatif



13-02 : Clôture réalisée par l'acquéreur du lot 4 en fond du parking privatif

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 1.20 m par rapport au parking. Ce mur sera enduit sur toutes les faces et sur l'arase.

Le ton de l'enduit sera déterminé en accord avec la Mairie et sélectionné dans la palette annexée au présent règlement.

Les enduits seront talochés fin ou lissés.

Ce mur sera surmonté d'un grillage en panneaux rigides blanc d'une hauteur de 0.60 m.

En fonction du projet réalisé sur ce lot, un ou plusieurs portillons pourront être mis en place.

Dans ce cas, le ou les portillons auront une hauteur obligatoire de 1.40 mètres et de couleur blanche.

13-03 : Clôtures réalisées par les acquéreurs en limites séparatives et en limite avec le cheminement piétonnier (lots 2 ,3, 6 et 7).

Ces clôtures seront constituées d'un grillage en panneaux rigides de couleur verte (l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres).

Ce grillage devra obligatoirement être doublé d'une vive variée constituée d'essences telles que celles préconisées dans la palette annexée au présent règlement (en évitant les cupressacées - cyprès, thuyas- qui sont sources d'allergies).

Article 14 - Espaces libres-Plantations

L'espace créé entre la construction et l'alignement de la voirie ou des emprises publiques devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral.

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les essences préconisées de ces plantations sont indiquées dans la palette annexée au présent règlement.

Article 15 – Déchets ménagers

Les acquéreurs devront déposer leurs déchets ménager dans les bacs placés dans le local OM prévu à cet effet, cadastré et situé à l'entrée du lotissement. En aucun ils ne devront y déposer les encombrants.

Article 16 – Tableau des surfaces

La surface de plancher maximale attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant ci-dessous.

Un tiers au minimum de la surface de plancher totale est affecté au lot 4 destiné à recevoir des logements sociaux.

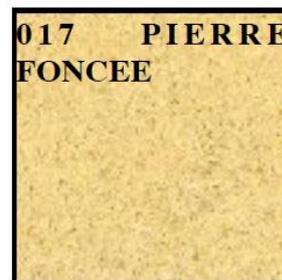
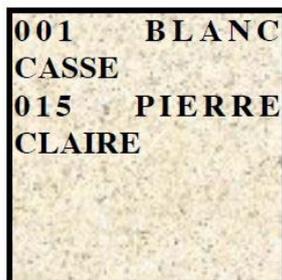
Lot	Surface m²	Surface de plancher m²
1	340	120
2	331	120
3	292	120
4	523	380
5	243	120
6	243	120
7	365	130
Total lots	2337	1110
Voirie	1009	
Espaces verts	424	
Local OM	22	
Total	3792	

***NB.** : Les dimensions et la Surface des lots sont approximatives jusqu'au bornage des lots après la réalisation des Travaux de voirie.*

ANNEXES

Annexe 1 : Palette des tons d'enduits autorisés.

Enduit teinte choisie sur palette Weber ou similaire, finition taloché fin ou lissé.



Les végétaux - Plaines et garrigues (d'après le référentiel du CAUE 34)

Arbres



Frêne à fleurs



Mélia



Savonnier



Tilleul argenté



Erable de Montpellier



Olivier



Chêne vert



Amandier

Arbustes



Abelia



Chalet



Germandrée



Laurier tin



Photinia



Rosée de Chine

Plantes vivaces



Erigeron karvinskiamus



Géranium sanguin



Jacobina suberecta



Lobelia laxiflor



Othnopsis



Plumbago