

Département de L'HERAULT

Commune de CLERMONT L'HERAULT

CHEMIN DE L'ARNET – Section CY n°53.54.55

Maître d'ouvrage :

GST INVEST

26 CHE DE TRIVIALE
34660 COURNONTERRAL

LES JARDINS DE L'ARNET

PA 10 - REGLEMENT

Date	Modifications
Avril 2018	
Dossier n°17_118	

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-castris@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 ET ESPACES VERTS

ARTICLE 15 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 16 – DECHETS MENAGERS

ARTICLE 17 – TABLEAU DES SURFACES

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 l'Arnet » situé sur la Commune de CLERMONT L'HEAULT.

Il est composé de 6 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 17.

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 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.

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

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public existant.

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

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

Assainissement eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

Réseaux séparatifs :

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

Electricité- Téléphone- Télédistribution - Eclairage public :

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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.

La division parcellaire a été réalisée en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant afin que cette nouvelle division ne crée pas de rupture au sein de ce dernier.

Article 9 - Modification parcellaire

9-01 Modification de superficie :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'article ci-dessus seront 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.

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).

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

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, et de 3 mètres par rapport aux espaces libres plantés, tel que défini au plan de composition (PA 4).

Piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m et à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2,00 m soit édifié simultanément au droit de la piscine et de sa plage.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

10-03 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois :

-Pour les lots 1 et 2, et 3 et 4, une construction jouxtant la limite séparative est autorisée comme indiqué au plan de composition (PA4) 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 10.00 mètre.

-Les constructions des lots 5 et 6 devront obligatoirement être jumelées en R+0 ou R+1 sur un côté comme indiqué au plan de composition (PA4).

Piscines :

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, et à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2,00 m soit édifié simultanément au droit de la piscine et de sa plage.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

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

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

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 aménagé par l'acquéreur. Ce parking aura une ouverture sur la voie de 5m et une profondeur de 5 m minimum, conformément au plan de composition (PA 4).

Article 11 : Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne pourra excéder 8.50 mètres.

Article 12 : Aspect architectural

En application de l'article R. 111-21 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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

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 : Toiture

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faitages doivent être perpendiculaires à cette limite.

12-03 : Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

12-04 : Murs de soubassement et de soutènement

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

12-05 : Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 12-02 et 12-03 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Article 13 - Clôtures

13-01 : Clôtures en bordure des emprises publiques

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.60 m par rapport à la voirie ou aux espaces verts. Le couleur d'enduit sera identique à celle de la façade.

13-02 : Clôtures en limites séparative.

La clôture en limite séparative ne pourra excéder une hauteur de 2.00 mètre par rapport au terrain naturel.

Article 14 - Espaces libres et espaces verts

20 % au moins de la superficie de chaque parcelle devra être maintenue en pleine terre et plantée à raison de un arbre pour 100 m² de terrain.

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

Article 15 – Emprise au sol

20 % minimum de la surface de chaque lot doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

Cette surface minimale est indiquée dans le tableau de répartition figurant à l'article 17.

Article 16 – Déchets ménagers

La collecte des ordures ménagères est gérée par le Syndicat Centre Hérault. Chaque habitation sera pourvue de bacs individuels (Un pour les déchets non-recyclables et un pour les déchets recyclables).

Le stockage des bacs individuels se fera sur chaque parcelle privée. Ces bacs devront être sortis la veille du jour de collecte et remis aussitôt après la collecte.

Article 17 – Tableau des surfaces

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

Lot	Surface en m²	Surface de plancher maximale en m²	Surface non imperméabilisée minimale plantée en m²
1	485	120	97
2	500	120	100
3	450	110	90
4	450	110	90
5	365	110	73
6	417	110	84
Total lots	2667		534
Voirie	348		0
Aire OM	8		0
Espaces libres	336		338
TOTAL	3359	680	872

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