

PA.10

Département de l'Hérault

Commune de Causses-et-Veyran



01 OCT. 2020

PA 03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4



PERMIS D'AMENAGER

Lotissement " L'Alicante "

ARRIVÉ LE :

02 OCT. 2020

CCAM
URBANISME

REGLEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

SAS Louxor Foncier
9 Quai Victor Hugo
11100 Narbonne

CADASTRE

Section **F**
Numéro(s) 372/373/374
Lieu-dit *Le Village*
Contenance 310/2830/1295 soit 4435 m²
S. apparente mesurée 4426 m²



Architecte HMONP

Julie POLLART
Rue du Glebas
34210 Ferrals les Montagnes

Les contenances ci-dessus sont fiscales .
Une superficie a une valeur REELLE
si toutes les limites qui composent son
périmètre ont une valeur réelle .

Dossier **20.3772** - Dressé en **Septembre 2020**

Bureau : CC - Contrôle : EM

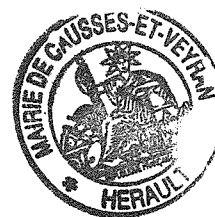


SUD-GEO sarl
Géomètre Expert Foncier
Inscription O.G.E. : n° 97.607

2, rue Albert MAGNELLI
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 37 65 75
Fax : 04 67 37 65 76
E-mail : contact@sudgeo.fr

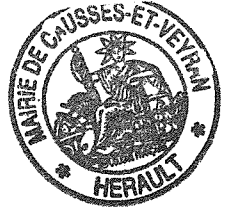
SOMMAIRE

<i>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES</i>	2
ASSIETTE FONCIERE	2
MORCELLEMENT	2
OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	2
<i>CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS</i>	3
ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT	3
ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES	3
<i>CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</i>	4
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 5 - SERVITUDES DIVERSES	4
ARTICLE 6 - UTILISATION PAR DES TIERS	4
<i>CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION</i>	5
ARTICLE 7 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
DIVISION PARCELLAIRE	5
ARTICLE 8 - MODIFICATION PARCELLAIRE	5
ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	7
ARTICLE 12 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	7
ARTICLE 13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR	8
ARTICLE 15 - STATIONNEMENT	10
ARTICLE 16 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	11
ARTICLE 17 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	11
<i>CHAPITRE V - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN</i>	11
ARTICLE 18 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT	11

ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES

01 OCT. 2020

PA 03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4



CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à l'aménagement du lotissement "L'Alicante" situé sur la Commune de Causses-et-Veyran, réalisé en 1 (une) tranche conformément au plan de masse (PA.04)

Le terrain le composant est cadastré de la manière suivante :

- **Section F372 / F373 / F374**
- **Contenance cadastrale : 310 m² / 2830 m² / 1295 m²**

Il n'existe pas de Plan local d'urbanisme sur la commune de Causses-et-Veyran.

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

- à chacune des zones privatives
- aux parties communes

MORCELLEMENT

Le présent lotissement dénommé " L'Alicante " est réalisé en 1 (une) tranche

Il est composé :

- dans le lotissement, de 9 lots à usage d'habitation
- 1 lot d'espace commun
- 1 lot cession au domaine public

OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location 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 " L'Alicante " est celui du Règlement national d'urbanisme.

Ce règlement est complété par les dispositions particulières contenues dans les articles suivants

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 - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

Les lots n° 1 à 9 sont réservés à la construction, à raison d'un seul bâtiment à usage d'habitation par lot, ou de locaux pour l'exercice d'une profession à caractère libéral, non soumise à la législation pour la protection de l'environnement.

L'utilisation des habitations par des professions libérales est tolérée, le pétitionnaire devra réaliser les parkings correspondants au besoin de sa profession sur son terrain

Sont interdites dans le lotissement, les constructions ou installations qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur aspect ou leur objet seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment:

l'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires, tels que :

- poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, chenils et élevage de chiens
- parcs résidentiels de loisir
- création de campings ou de villages de toile
- stationnement de caravanes
- implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations)
- création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges tels qu'épaves, carcasses, etc
- affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux
- installations classées pour la protection de l'environnement
- affiches et panneaux publicitaires

01 OCT. 2020

PA 03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4



CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Chaque acquéreur devra tenir compte de l'emplacement des niches compteurs, des espaces verts et lampadaires sur la chaussée avant d'élaborer les plans de construction.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux souterrains (réseaux secs et humides) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

ARTICLE 5 - SERVITUDES DIVERSES

Sans Objet

ARTICLE 6 - UTILISATION PAR DES TIERS

En cas de création d'un bâtiment ou d'un lotissement, d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des divers réseaux 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 ou l'Association Syndicale.

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classée dans le Domaine Public.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 7 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS DIVISION PARCELLAIRE

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article ci-dessus est définie au plan de masse ci-annexé.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- a) le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la superficie de plancher susceptible d'y être édifiée.
- b) la surface et la nature des terrains à usage commun

Les superficies des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et matérialisation des lots par le géomètre expert.

ARTICLE 8 – MODIFICATION PARCELLAIRE

Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de masse et au tableau annexé seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot.

Toute subdivision est interdite

Réunion de lots.

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.

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.

01 OCT. 2020

PA 03 4 06 1 2 0 H 0 0 0 4



ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse (PA.04).

Prescriptions complémentaires:

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **3.00m** par rapport aux voiries et espaces communs.

Pour chaque lot, une (1) aire de stationnement ouverte sur la voirie intérieure devra être aménagée (excepté pour le lot 7).

Les débords de toit dans la limite de 40cm, ainsi que les annexes de type piscine, local technique ou abri de jardin pourront être situés en dehors des zones constructibles définies sur le plan de composition PA04 tout en respectant le Règlement national d'urbanisme.

Les travaux de construction des emplacements de stationnement, du portail (individuel), des murs et des clôtures (excepté le long du chemin des Passereaux) seront à la charge des acquéreurs

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse (PA.04).

Prescriptions complémentaires:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à **3.00m** et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction

Toutefois, les lots 1 à 9 pourront être accolés par les annexes, conformément au plan de masse du lotissement (voir PA.04).

Concernant ces lots (1 à 9) la partie accolée (annexe) aura une hauteur maximale de **4.00m** et une longueur maximale de **10.00m**, en une seule fois.

Cas des piscines:

Les piscines devront respecter un recul minimal égal à la profondeur de la piscine.

Les débords de toit dans la limite de 40cm, ainsi que les annexes de type piscine, local technique ou abri de jardin pourront être situés en dehors des zones constructibles définies sur le plan de composition PA04 tout en respectant le Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Un garage séparé pourra être considéré comme une annexe.

Voir article 15 pour les détails des emplacements de stationnements

ARTICLE 12 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

La superficie de plancher développée susceptible d'être édifiée sur chaque lot, est indiquée à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

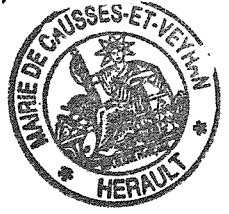
Le nombre maximal de niveaux autorisés est arrêté à 2 (R + 1) avec une hauteur maximum, comptée à partir du niveau du terrain naturel, de **8.50 m** au faîtage.

Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4m au faîtage.

Ces hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

01 OCT. 2020

PA 03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4



ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement

De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés

Entre ces 2 extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « Pays »

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne

Ces aspects sont conditionnés par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle

Ces 5 conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure et le choix des matériaux.

Les volumes des constructions devront donc rester simples, la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Piscines:

Leur construction devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Elles devront respecter les dispositifs de sécurité des piscines privées selon la loi du 03 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et leurs décrets d'applications publié au Journal Officiel du 01.01.2004 (décret du N° 2003-1389 du 31.12.2003) et le décret n° 2004 – 499 du 07.06.2004 fixant les exigences de sécurité pour quatre types de dispositifs (barrières de protection, couvertures, abris, alarmes)

Toitures:

Les toitures seront à faible pente (maximum de 30 %) ; elles seront exécutées en tuiles canal ou romane de la teinte traditionnelle.

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées.

Toutes les toitures en pente pourront avoir un débord de toit dans la limite de 40 cms par rapport aux façades.

Ce débord pourra être traité en génoises ou habillés par un plafond en bois ou PVC.



Traitement des débords de toiture

Façades / Ouvertures et Menuiseries :

Toutes les façades seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses, etc...) devront être enduits. Les façades enduites auront des finitions « Grattées » ou « talochées ». Les finitions autres sont interdites (projeté à la truelle, écrasé, rustique, rustique écrasé, tyrolien écrasé...).

Les ouvertures et menuiseries doivent être disposées harmonieusement.

Elles doivent avoir des formes géométriques simples.

Les ouvertures cintrées et les arcades par exemple, ne sont pas autorisées.

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Les baies doivent être à dominante verticale ; les pleins de la façade être plus important que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Clôtures:

Les clôtures seront réalisées par l'acquéreur du lot, excepté ceux le long du chemin des Passereaux qui seront à la charge de l'aménageur.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

01 OCT. 2020

PA 03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En limite de voirie :

Le long de la voie desservant le lotissement, les portails et portillons d'une même parcelle seront de même nature, de même hauteur et de couleur identique.

La clôture sera constituée par un mur bahut de 1.00 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille de 1.00m.

La clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Le long du chemin des Passereaux, la clôture sera constituée par un mur bahut de 1.00 m maximum surmonté de panneaux rigides gris anthracite de 0.80m.

Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

En limites séparatives :

Elle pourra être constitués d'un grillage ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage (ou d'une grille), le tout ne devant pas excéder un total de 1,80 mètre par rapport au niveau de la parcelle la plus haute.

La clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Elles seront mitoyennes et à frais communs entre les parties concernées

ARTICLE 15 – STATIONNEMENT

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

Les places ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5.00 mètres.

2 (deux) places de stationnement sont exigées par logement.

Une de ces 2 places devra obligatoirement être ouverte sur la voie (excepté pour le lot 7).

La réalisation des places de stationnement ainsi que la clôture (y compris l'enduit extérieur) devront être réalisés en même temps que la construction; la conformité étant subordonnée à cette réalisation.

Les emplacements seront ouverts sur la voie, en tenant compte des équipements réalisés par le lotisseur.

Les emplacements seront en béton balayé ou similaire, et seront à la charge de l'acquéreur.



ARTICLE 16 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Prescriptions complémentaires:

Les propriétaires des lots devront planter sur leur terrain une densité minimale de 2 arbres de hautes futaies par lot.

Les cupressacées (cyprès, tuyas) allergènes sont interdites.

ARTICLE 17 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

SE REFERER AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

La superficie de plancher développée susceptible d'être édifiée sur chaque lot, est indiquée à l'annexe du présent règlement.

CHAPITRE V - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN

ARTICLE 18 - 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.

Les aménagements et équipements du lotissement seront entretenus par le lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires dès sa constitution ou par la Commune dès lors qu'elle en fera la demande.



01 OCT. 2020

03 4 0 6 1 2 0 H 0 0 0 4

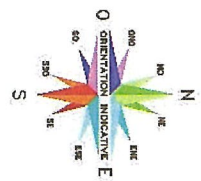
ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES.

Commune de *Causses-et-Veyran*
Lotissement " L'Alicante "

N°	SUPERFICIE en M2	Superficie de Plancher en M2
1	398	190
2	398	190
3	399	190
4	415	200
5	402	190
6	390	180
7	437	210
8	359	180
9	359	180
10 – voirie	679	-
11 – cession DP	190	-
TOTAL	4426	1710

**SUPERFICIES et DIMENSIONS
DEFINITIVES APRES BORNAGE**

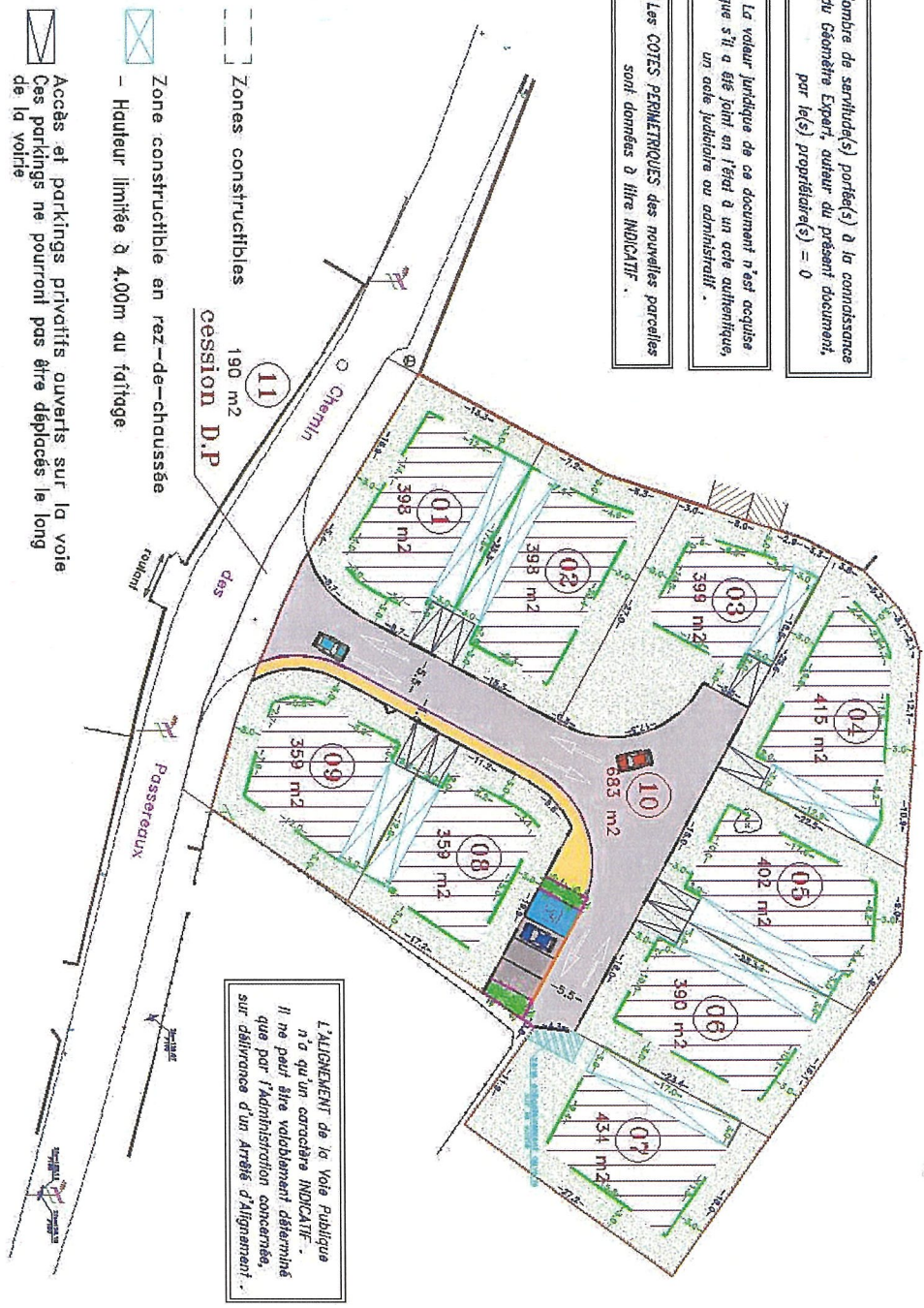
Périmètre du lotissement



Nombre de servitude(s) portée(s) à la connaissance du Géomètre Expert, autour du présent document, par le(s) propriétaire(s) = 0

La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique, un acte judiciaire ou administratif.

Les COTES PERIMÉTRIQUES des nouvelles parcelles sont données à titre INDICATIF.



L'ALIGNEMENT de la Voie Publique n'a qu'un caractère INDICATIF. Il ne peut être valablement affirmé que par l'Administration concernée, sur délivrance d'un Arrêté d'Alignement.

- Zones constructibles 190 m²
- Zone constructible en rez-de-chaussée - Hauteur limitée à 4,00m au faitage
- Accès et parkings privés ouverts sur la voie de la voirie
- Ces parkings ne pourront pas être déplacés le long de la voirie
- Zone obligatoirement ouverte sur la voirie