

Département de l'Hérault

Commune de POMEROLS

Chemin des Brougidoux – Section D Parcelles N°4, 6 et 7

Maître d'ouvrage :



9,

Quai Victor Hugo

11 100 NARBONNE

« LE CAMELIA » 10 – REGLEMENT

Géomètre-Expert-BET-VRD

Date	Modifications
Avril 2023	
Dossier n° 23_099	

Selari de Géomètres Experts Foncier DPLG

Successeur du Cabinet MAZAG
Bureau secondaire
3 bd du soleil - BP 50030 - 34302 AGDE Cedex
Tel : 04.37.94.14.49 Fax : 04.37.94.41.99
Email : geometre-agde@bbass.fr



Site : www.bbass.fr

205 Avenue des Gardians - 31100 CASTRIES
Tel : 04.67.87.31.93

Email : vrc-castres@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 – VOIRIE ET ACCES

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 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 12 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 13 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 14 – CLOTURES

ARTICLE 15 – STATIONNEMENT

ARTICLE 16 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 17 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES RETENTION DES EAUX DE
PLUIES

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 « LE CAMELIA » situé sur la commune de POMEROLS.

Il est composé de 16 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. La surface totale est répartie suivant le tableau de l'article 18.

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. Tous les permis devront recevoir l'aval préalable avec visa de l'architecte coordinateur du lotissement (Cabinet Mariette Fontaine Architecte DPLG 12 rue du Mail, 11120 St Marcel sur Aude, mariette@mariette.fr, 0682882552)Notamment chargé de l'harmonie des constructions du lotissement et de leurs éventuels vis-à-vis.

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4 - Constructions autorisées

Ce lotissement est à usage principal d'habitation, à raison d'un logement par lot. Ne sont autorisées dans les lots que les constructions à usage d'habitation qui pourront accueillir des activités professionnelles sans stockage, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et leurs annexes, à raison d'une seule construction 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 – Voirie et accès

Les lots sont desservis par une voie interne du lotissement tel que défini au plan de composition PA4.

L'accès aux lots se fera par les aires de stationnement privés indiquées sur le plan de composition PA4.

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

Chaque lot devra comprendre un parking privé obligatoire ouvert sur la voie de deux places de stationnement aménagé par l'acquéreur. Ce parking aura une ouverture sur la voie de 6,00m minimum et une profondeur de 5,00m minimum (à l'exception du lot 9 qui aura une ouverture sur la voie de 3,00m minimum et une profondeur de 10,00m minimum), conformément au plan de composition (pièce PA 4).

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. Les demandes de raccordement individuelles aux réseaux électriques, télécom et d'eau potable sont à la charge des acquéreurs.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.

Assainissement eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux sont interdites.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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 (PA4) 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.

La divisibilité des lots portée au PA4 est interdite.

Article 9 - Modification parcellaire

Modification de superficie :

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

Réunions des lots :

Le regroupement de lot est autorisé afin de créer une seule main foncière et pour une seule construction.

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.

Subdivision d'un lot :

La subdivision de lot n'est pas autorisée.

CHAPITRE V - REGLES DE CONSTRUCTION

Article 10 – Caractéristique des zones du lotissement

Généralités :

Les constructions devront être implantées dans le périmètre constructible défini à l'intérieur de chaque lot et figurant au plan de composition (pièce PA4) et aux dispositions du règlement de la zone 1AU2a du PLU de POMEROLS.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantés à 3.00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Cas particulier :

Les piscines devront être implantées en respectant un recul de 1.00 mètre minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative ;

- soit avec une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. **Les débords de toiture sont autorisés hors de l'emprise constructible dans la limite de 0,30m, sans rejet d'eau direct sur le fond voisin.**

- dans les zones définies au PA4 en Emprise zone constructible en R+0 uniquement, la construction en limite séparative est possible à condition qu'elle ne dépasse pas 3.00 mètres de hauteur maximum ;

Cas particulier :

Les piscines devront être implantées en respectant un recul de 1.00 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas de regroupement de lots pour créer une seule et unique main portant une construction, **uniquement dans ce cas, le respect des prospects aux limites s'entend pour les limites sur fond voisin de la nouvelle main foncière.**

Article 11 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale autorisée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant à l'article 18 ci-dessous.

Article 12 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions doit être établie au regard des constructions voisines et ne doit pas dépasser 6.00 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Article 13 – Aspect extérieur des constructions

Les prescriptions du PLU s'appliquent.

Article 14 – Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans les cas de clôture servant de murs de soutènement.

Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voie devront être constituées :

- Soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;

-
- Soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local ; doublée d'une haie végétale d'essences locales
 - Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie, sans dépasser la hauteur totale de 1.60 mètres, doublée d'une haie végétale d'essences locales

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- Soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local doublée d'une haie végétale d'essences locales;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie, sans dépasser la hauteur totale de 1.60 mètres doublée d'une haie végétale d'essences locales

Article 15 – Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement non closes sur voirie sont exigées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Article 16 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes et arbustes locaux sont à privilégier. La liste est consultable en Mairie et annexée au PLU de la commune.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites.

Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales rétention des eaux de pluie

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

La rétention des eaux pluviales sur la parcelle à prévoir est de 120l/m² de surface imperméabilisée.

Article 18 – Tableau des surfaces

Lots	Surface (m ²)	Emprise au sol maximale (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	300	150	135
2	270	135	135
3	270	135	135
4	270	135	135
5	270	135	135
6	306	153	135
7	250	125	135
8	290	145	135
9	360	180	135
10	255	127,5	135
11	215	107,5	135
12	205	102,5	135
13	260	130	135
14	250	125	135
15	255	127,5	135
16	270	135	135
Total lots	4296	3257	2160
Stationnement	40	-	-
Chaussée	1147	-	-
Trottoir	173	-	-
Espaces verts	541	-	-
Aire de présentation OM	10	-	-
Cession	308	-	-
TOTAL	6515	-	-

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