

Département de l'HERAULT

Commune de BRIGNAC

Chemin de Fouscaïs / Chemin de la Salamane – Section AD n°54 & 55

Maître d'ouvrage :



232, Avenue des Moulins
34184 MONTPELLIER Cedex 4
Mail : rambier@rambier.com

Lotissement

« LES JARDINS DE BRIGNAC II »

PA10 – REGLEMENT

Date	Modifications
Décembre 2025 Mars 2026	Dossier initial Suite à la demande de pièces manquantes du 31/12/2025
Dossier n° 23_029	

Géomètre & BET VRD :

Bbass
GÉOMÈTRE-EXPERT

Bbass
BET VRD

205, Avenue des Gardians
34160 CASTRIES
Tel : 04 67 87 31 93
Email : vrd-castries@bbass.fr
Site : www.bbass.fr

Architecte :

SARL ARCHITECTURE
Gérard SOULAIRAC

2, Rue Doyen René Gosse
34800 CLERMONT L'HERAULT
Tel : 04 67 44 83 72
Email : archi.soulairac@gmail.com

PREAMBULE

Coordination architecturale :

L'architecte se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du quartier et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions et leur lecture dans le paysage et ce afin de remplir son rôle de conseil et d'accompagnement.

Identité de l'architecte coordonnateur :

M. Gérard SOULAIRAC
SARL ARCHITECTURE SOULAIRAC
2 rue Doyen René
34800 CLERMONT L'HERAULT
Tél : 04 67 44 83 72 - 06 11 83 09 53
Email : archi.soulairac@gmail.com

La coordination architecturale se fait à la phase Permis de Construire.

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet (au format papier ou informatique) du permis de construire, ce dernier devra viser le dossier avant le dépôt en Mairie. L'avis conforme sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra exprimer l'architecte coordonnateur, dans le cadre de sa mission de coordination.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort de leurs Maîtres d'Ouvrage et Maîtres d'Œuvre.

La composition des dossiers pour avis :

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordonnateur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration (PC 1 à 8 + Tableau des Surfaces + Cerfa + Fiche de lot + Attestation Bbio).

Mode de paiement :

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 650,00 € HT, soit 780,00 € TTC.

L'architecte coordonnateur formulera son avis dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande de permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délai de traitement.

Pour les PC modificatifs, la même démarche sera appliquée et facturée à 250,00 € HT (soit 300,00 € TTC).

– DISPOSITION GENERALE

NOTA :

L'aménageur se réserve la possibilité d'apporter toute modification qu'il jugerait utile au présent cahier des prescriptions, en accord avec l'architecte coordonnateur. Tout projet étant soumis à l'architecte coordonnateur.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doivent être obtenu(e).

Portée des prescriptions :

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement.

Il a pour rôle de sensibiliser les acquéreurs à l'impact du bâti dans le paysage.

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 du lotissement.

Dispositions applicables à la ZONE UB2 du PLU commune de BRIGNAC approuvé par CDM en date du 10/03/2020

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescription particulières :

Les constructions sont destinées à l'habitation, à raison d'un seul logement par lot.

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est indiquée dans le tableau en annexe

Article 2 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Articles 3 – MIXITE SOCIALE

2

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les lots 5- 6- et 7 seront réservés à des constructeurs bénéficiant de prêts aidés pour l'accession à la propriété (PTZ, PAS, PEL, Prêt conventionné, etc...)

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

- 3,50m minimum par rapport à la voie interne du lotissement sauf pour le lot n°18 ou l'implantation est de 3,00m minimum ;
- 3,00m minimum par rapport au Chemin de Fouscaïs, au Chemin de la Salamane et le bassin de rétention.

Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toiture simples (non soutenus par poteau) et aux balcons dans la limite de 1,00 mètre de profondeur et aux éléments de modénature.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles relatives à l'implantation des constructions pourront être appréciées à l'échelle de l'ensemble du lotissement, et non lot par lot.

Les constructions (hors piscines et locaux techniques) devront être implantées, soit en limite séparative, soit avec un recul de 3,00m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux débords de toitures simple (non soutenus par poteau) inférieurs ou égaux à 0,30m ;
- Aux éléments de modénature

Prescriptions particulières :

Les constructions (hors piscines et locaux techniques) devront être implantées dans la zone constructible délimitée sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4)

3 – Implantation des piscines et des constructions annexes

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00m de toute limites

Les locaux techniques peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve qu'ils soient conçus de manière à occasionner une moindre gêne pour le voisinage et qu'un isolement acoustique soit réalisé. A défaut d'une implantation en limite séparative, un retrait minimal de 3,00 mètre par rapport aux limites séparatives sera réalisé

4 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,00m, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+1+C)

Prescriptions particulières :

Par application de l'article R151-21 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, il est précisé que la règle de limitation de hauteur dans une bande de 3,00m prises à partir des limites séparatives ne s'applique pas pour les limites séparatives entre lots du lotissement, mais seulement pour les limites séparatives du périmétrie du lotissement.

Ainsi, entre les lots du lotissement, il est possible de construire sur une hauteur totale de 8,00m, soit en limite séparative, soit en retrait de 3,00m.

La cote du plancher des parties des constructions sera calée à minima 60cm au-dessus du terrain naturel

Article 5 – STATIONNEMENT

Les groupes de garages individuel ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile

➤ Pour les logements (lots n°1 à 17)

Il sera réalisé un minimum de 3 place de stationnement pour véhicule et 1 emplacement pour deux roues par logement.

Il est exigé que 2 de ses places de stationnement pour véhicule sont non closes et non couvertes. Et l'emplacement de celles-ci sont directement accessibles depuis la voirie publique, conformément au plan de composition du lotissement (pièce PA4). Le portail (ou clôture) se trouve obligatoirement en retrait de 5,00m minimum au niveau de cet emplacement.

➤ Pour les équipements d'intérêt collectif et service publics (lot n°18)

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous le cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé, ainsi que 1 emplacement vélo par tranche de 5 place de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Prescriptions particulières :

La réalisation de ces places est à la charge des acquéreurs. Pour les logements, elles auront les dimensions minimales suivantes : largeur de 3,00m et profondeur de 5,00m.

ARTICLE 6 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente entre 28 % et 33 %. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Des débord de toiture seront réalisés

Les toits terrasses sont autorisés sur l'ensemble des toitures. Les toits terrasses situés à moins de 5,00 mètre des limites séparatives seront inaccessibles.

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple) . Les éléments de toiture type chatière faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles.

Les tuiles de verre, de fibre ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites. Ces disposition ne s'applique pas aux vérandas, puits de lumière et verrière.
Toutes les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude en toiture ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du règlement du PLU

Les enduits seront talochés ou grattés fins.

Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés, et les enduits projetés en gouttelettes ou de type tyrolien, sont interdits

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc...) Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois)

Les conduits de cheminée, câbles, conduites, visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits.

Menuiseries : la couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du règlement du PLU

Volets : la couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes fenêtre.

Débords de toiture : les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés, leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou de menuiseries

Ferronnerie : tous les éléments de ferronnerie ou de serrurerie aura la même teinte que les menuiseries. Les barreaudages verticaux sont à préférer

Les gouttières et descentes d'eau pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries

Les climatiseurs pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et ou caché à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 3,00m de ces limites tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises est interdite, elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Les éoliennes destinées à l'autoconsommation des constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées à 5,00 m de toute limite

ARTICLE 7 – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière de l'opération.

Sont compris dans l'emprise au sol, les constructions et/ou la projection au sol des constructions suivantes

- o toute construction, enterrée ou non épaisseur des murs et isolants extérieurs inclus.
- o les rampes et escaliers d'accès aux niveau enterrés des constructions
- o les rampes et escalier d'accès aux niveaux enterrés des constructions
- o les terrasses situées au-dessus du terrain naturel construite sur fondation
- o les terrasses auvents avancées de toiture, etc...soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel
- o les bassins de piscine et leur couverture éventuelle
- o les surplombs et saillies de plus de 1 m par rapport à la façade principale, hors débords de toiture

Prescriptions particulières :

Chaque acquéreur devra respecter l'emprise au sol maximale définie pour sa parcelle conformément au tableau des surfaces en ANNEXE.

2 – Espace libres et plantations

La superficie minimale, d'espaces libres à respecter sur chaque lot est indiquée dans le tableau des superficies en annexe du règlement Le total des espaces libres de l'opération est précisé dans le respect des 30 % demandé en zone UB2 du PLU

Pour l'opération totale de 12130m² les espaces libres représentent 42 %

Prescriptions particulières :

Afin de bien intégré les nouvelles constructions par rapport à l'existant, chaque constructeur devra doubler toute les clôtures de son lot d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences sélectionnées dans la palette végétale, dont au moins une sera fleurie (voir les essences en annexe 4 du règlement du PLU).

Une attention particulière sera apportée aux plantations réalisées en limite de l'opération, elles devront être détaillées dans le dossier de permis de construire.

Chaque acquéreur devra également réaliser, en bordure de la voie du lotissement, une coulée verte de 1,50m de largeur et planter la bande d'espace vert de séparation entre les parkings privatifs pour les lots n°1 à 11.

Les plantations pourront être composées de plusieurs essences locales en se référant à la brochure « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon » du CAUE 34, guide végétal disponible sur :

<https://www.les-caue-occitanie.fr/productions-caue34/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>

3 – Soutènement et clôture

Toute les clôtures assureront le maintien des transparences hydrauliques existantes. Ils devront pour cela, être réalisés obligatoirement avec des barbacanes au niveau du sol du terrain.

Les murs pourront également comporter en partie basse, des parties ajourées pour assurer la circulation de la petite faune

Prescriptions particulières :

Clôture en limite des voies :

Les clôtures en limite des voies seront réalisées par l'Aménageur. Elles seront constituées :

- en limite du Chemin de la Salamane : par de murs bahuts d'une hauteur de 1,00m et surmontés d'un grillage rigide ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,80m, couleur gris anthracite RAL 7016 ;
- Sur les autres limites : par de murs bahuts d'une hauteur de 1,00m et surmontés d'un grillage rigide ou d'un barreaudage vertical d'une hauteur de 0,60m, couleur gris anthracite RAL 7016.

Il remplacera également la clôture en limite avec l'école (au Nord-est), sur les lots n°15 à 17, par un mur de clôture d'une hauteur de 1,60m. Celui-ci sera montée à une hauteur de 2,00m ultérieurement, la fondation du mur sera dimensionnée pour supporter cette hauteur supplémentaire.

Clôture en limite du bassin de rétention et entre les lots :

Les clôtures donnant sur le bassin de rétention et entre limites séparatives seront réalisées par les acquéreurs.

Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut de 1,00m surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur de 0,60m ;
- soit d'un mur plein toute hauteur de 1,60m.

SECTION II. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Les accès aux lots seront implantés conformément au plan de composition (pièce PA4) du lotissement

2 – Voiries

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux

ANNEXE – TABLEAU DES SUPERFICIES

Lotissement (LES JARDIN DE BRIGNAC II) à BRIGNAC TABLEAU DE SURFACES					
Désignation	Surface (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)	Surface imperméabilisée maximale (m ²)	Espace libres minimum (m ²)	Emprise au sol maximale (m ²)
PARTIES PRIVATIVES					
Lot 1	400	200	240	120	240
Lot 2	400	200	240	120	240
Lot 3	400	200	240	120	240
Lot 4	400	200	240	120	240
Lot 5	300	200	180	90	180
Lot 6	300	200	180	90	180
Lot 7	300	200	180	90	240
Lot 8	400	200	240	120	240
Lot 9	400	200	240	120	240
Lot 10	400	200	240	120	270
Lot 11	400	200	270	140	240
Lot 12	400	200	240	120	240
Lot 13	400	200	240	120	240
Lot 14	400	200	240	120	240
Lot 15	400	200	240	120	240
Lot 16	400	200	240	120	240
Lot 17	400	200	240	120	240
Lot 18	439	400	300	139	300
TOTAL PP	6989	3800	4230	2109	4230

ESPACES COMMUNS					
Chaussée	775	0	775	0	0
Accès aux lots	100	0	100	0	0
Stationnement	200	0	200	0	0
Piétonnier	610	0	610	0	0
Bassin de rétention	2251	0	0	2251	2251
Espaces verts	740	0	0	740	0
Cession au DP	465	0	0	0	0
TOTAL EC	5141	0	1685	2991	2251
SURFACE TOTALE LOTISSEMENT					
TOATL	12 130	3800	5915	5100	6481

RECAPITULATIF LOTISSEMENT	
Emprise au sol (60 % maxi)	53,40 %
Espace libre et plantations (30%)	42,00 %
Coeff. d'imperméabilisation	48,80 %

Les superficies indiquées dans les tableaux ci-dessus sont susceptibles d'être légèrement modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux