

MAITRE D'OUVRAGE
SARL AP Conseil

Departement	Commune	N°dossier
HERAULT	CESSENON-SUR-ORB	230380

Adresse :	Rue des Plantades : Section BK n°191, 383, 384, 404 et 472
-----------	--

Opération :
LOTISSEMENT " L'OLIVERAIE "

PA n°	arrêté en date du
-------	-------------------

Dossier de PERMIS D'AMENAGER
Pièces Complémentaires

REGLEMENT DU LOTISSEMENT
PA.10

Date : 08 Novembre 2024

 Groupe DIEGO Géomètres-Experts Agence de MONTPELLIER 134, Rue de Font Caude 34 080 - MONTPELLIER 04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr	 Groupe DIEGO Etudes - Ingénierie - Maîtrise d'oeuvre 134 rue de Font caude 34080 MONTPELLIER Tél: 04-67-12-85-00 E-Mail: seri34@beseri.fr	 Atelier AJA Antoine JEAN Architecte-Urbaniste 30 Rue de l'Aiguillerie 34 000 - MONTPELLIER antoine.jean@atelier-aja.fr
---	---	--

DRESSE PAR: E.P	MODIFICATIONS: Courrier de la Communauté de Communes Sud Hérault du 17/10/2024	DATE: 08/11/2024	INDICE: 1	AUTEUR: EP
VERIFIE PAR:				
REFERENCES INFORMATIQUES: Fichier : 230380-PA-V03.dwg				

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « L'Oliveraie » sur la Commune de Cessenon-sur-Orb.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

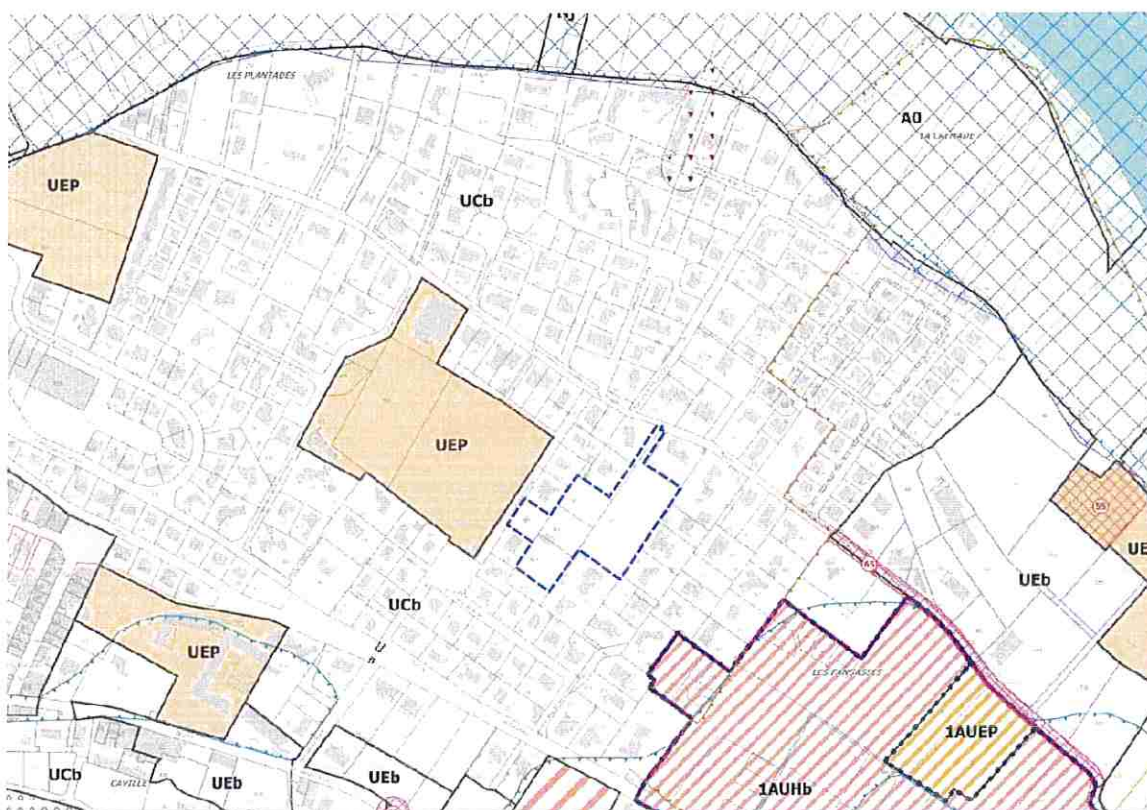
Il sera reproduit IN-EXTENSO dans la forme de présentation dans tout acte translatif ou locatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles du règlement du PLU en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront sur 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.

Les lots projetés sont situés à l'intérieur du secteur **Ucb** du PLU Sud Hérault. Les réseaux d'eau, d'égouts, d'électricité et Télécom se situent à proximité du lotissement projeté.



Ce secteur correspond aux extensions urbaines contemporaines, réalisées le plus souvent sous forme de lotissements pavillonnaires. Il comporte essentiellement des immeubles d'habitation, voire dans de moindres proportions des services, des équipements publics et des activités commerciales voire artisanales. Le secteur UC se caractérise par un tissu bâti bien plus lâche que les secteurs UA et UB avec de fait une densité résidentielle moins forte et des superficies consommées plus importantes. La quasi-totalité des habitations bénéficient de jardins plus ou moins grands du fait des retraits imposés vis-à-vis des voies et emprises publiques, ce qui participe à rendre ce secteur relativement arboré via les espaces privés. Les voies (pour véhicules motorisés) y sont souvent très larges, mais ce secteur reste relativement peu pourvu en espace public voire même en trottoirs, et souvent très minéralisés.

Le secteur UC comprend un sous-secteur :

- UCb : pour les secteurs urbanisés type pavillonnaire dans lesquels le commerce est interdit.

Des dispositions générales ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones complètent ces dispositions, pour l'instruction de tout dossier il est indispensable de s'y référer.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles, hors piscines et leurs aménagements (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction peut joindre la limite parcellaire dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite séparative ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations.
- Dans le cas d'implantation de constructions (et notamment des garages) en limite de voies et emprises publiques, les projets doivent respecter les règles de sécurité publique en application du R.111-2 du Code de l'urbanisme. Pour ces raisons, ce type de demande d'autorisations d'urbanisme sera soumis à l'autorité compétente en matière de voirie. Celle-ci pourra définir des prescriptions spécifiques ou refuser le projet.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Les constructions d'habitation doivent obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les zones d'implantation définies sur le plan de composition PA04.

Les piscines et annexes d'une hauteur <4m pourront être implantées en dehors de ces zones.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, hors piscines et leurs aménagements (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction peut joindre la limite parcellaire dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite séparative ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Les constructions d'habitation doivent obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les zones d'implantation définies sur le plan de composition PA04.

Les piscines et annexes d'une hauteur <4m pourront être implantées en dehors de ces zones.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

Hauteur

Le sommet d'une construction ne doit pas excéder 8,50 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Les Vides Sanitaires pourront être enterrés. La cote Plancher du niveau RDC ne pourra être supérieure à +0,30m maximum de Vide Sanitaire par rapport au Terrain Naturel.

Les terres enlevées sur la parcelle devront obligatoirement être évacuées.

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures et terrasses

- Généralités

Les couvertures (comprenant les rives et faîtages) sont de type tuile canal ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays. La tuile de récupération est recommandée en couvert. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une extension par surélévation d'une construction existante) de même niveau qu'une construction voisine existante accolée, la règle est l'alignement au faîtage et à l'égout.

Les génoises sont en tuiles canal maçonnées et ne doivent en aucun cas être préfabriquées. Les ouvertures en toiture châssis type « tabatière » et les fenêtres de toit sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées de manière générale sur les annexes à l'habitation (garage, cuisine extérieure, ...) sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture.

La pente des toits terrasse doit être comprise entre 1 et 5 % pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

- Adaptations

Cas des terrasses en décaissé de toiture (tropézienne) : Les terrasses en décaissé de couverture type « tropézienne », sont autorisées.

Façades, matériaux et coloris

Généralités

Pour tous projets ayant pour effet de créer ou de modifier une façade, la référence à la teinte choisie dans le RAL de la devra être mentionnée lors du dépôt de permis de construire/déclaration préalable.

Partout, les couleurs des façades respectent le nuancier ci-dessous et partout le blanc pur est interdit.

Le plan de nouvelles façades et de celles à réhabiliter doivent prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes. Il en est de même pour les extensions. L'ensemble des façades sont à concevoir avec le même soin.

Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC...), ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Les façades sont par principe recouvertes d'un enduit. La finition doit être soit talochée fin soit grattée fin soit lissée.

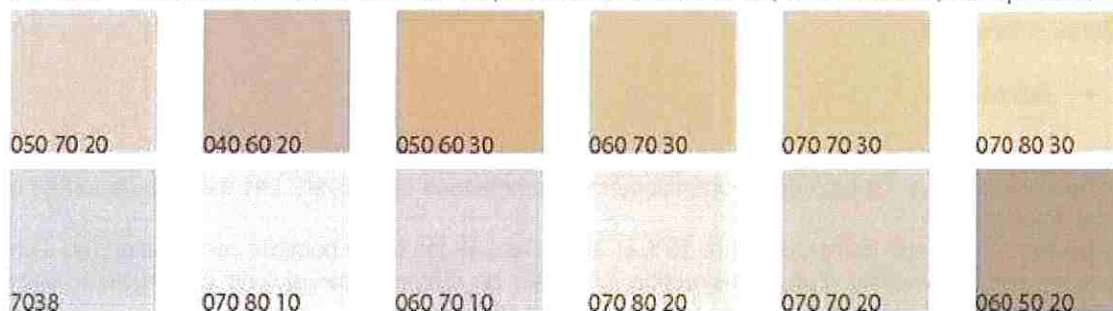
Les abris de jardins et les annexes inférieurs à 10m² d'emprise au sol pourront être en ossature et bardage bois, au-delà de 10m² ils devront être recouvert d'un enduit ou en ossature et bardage bois.

SECTEUR DES OCRES-MOYENS

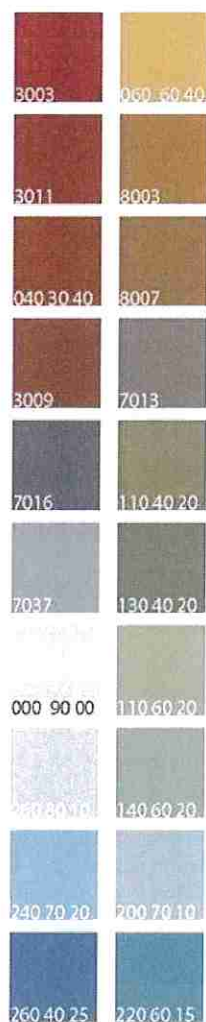
• Dominantes bruns et jaunes

• Dominantes bruns et orangés

communes concernées : Cessenon-sur-Orb, Prades-sur-Vernazobres, Saint-Chinian, Villespassans



Menuiseries



Ferronneries



* Les références à 4 caractères «XXXX» renvoient au nuancier RAL CLASSIC, celles à 7 caractères «XXX XXXX» renvoient au nuancier RAL DESIGN.

** Les nuances proposées peuvent présenter une légère variabilité de teinte d'une imprimante à l'autre. Les références citées sont à vérifier sur un nuancier RAL pour plus d'exactitude.

Ouvertures, menuiseries et ferronneries

Les couleurs des menuiseries, ferronneries, portails, portillons doivent être compatibles avec les teintes environnantes.

- **Baies**

Les ouvertures seront majoritairement à tendance verticale, mais des dimensions différentes seront acceptées pour les baies vitrées et portes de garage. Les menuiseries sont de préférence en bois massif. L'aluminium et le PVC sont autorisés.

- **Volets**

Sont autorisés les volets roulants, les volets à battant : à panneaux et à lames, et, les volets coulissants. Sont interdits les volets à brisure, les volets à projection (dits à l'italienne) et les volets se repliant dans l'embranchement vers l'intérieur ou bien se rabattant vers l'extérieur contre le mur de façade.

- **Portails**

Autant que possible, les portails doivent s'insérer de manière harmonieuse avec ceux des bâtiments environnants.

En façade, dans un objectif d'homogénéité, les matériaux, formes et couleurs sont choisis en harmonie avec ceux des menuiseries existantes sur la même façade.

Les portails sur rails extérieurs disposés en façade sont interdits.

- **Ferronneries**

Les garde-corps des balcons seront de forme et dessin simples.

Les grilles de protection des ouvertures sont intégrées dans l'encadrement de l'ouverture et réalisées en barreaudage métallique droit et traverses selon la dimension de l'ouverture. Les grilles de type andalou sont interdites.

Clôtures et autres murs

- **Ensemble des murs**

L'ensemble des murs (comprenant notamment les murs de la construction y compris les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les murs des bâtiments annexes...) doit avoir un aspect (teinte, granulométrie du crépi...) qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôtures Généralités

Les nouvelles clôtures sont constituées :

- d'un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 80cm, surmonté d'une composante à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.

Un retrait de la clôture peut être autorisé devant un portail afin de créer une aire de stationnement ouvert, dans la limite de 5m de profondeur et 4m de large.

Dans tous les cas les grilles, portillons et portails sont de la même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Les clôtures devront respecter l'implantation définie sur le plan de composition PA04. Ces limites seront obligatoirement composées d'un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 80cm, surmonté d'une

composante à claire-voie et doublée d'une haie vive d'essence méditerranéenne. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m.

Équipements techniques et accessoires à la construction

- **Verrières, vérandas et marquises**

Verrières extérieures, vérandas et marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume.

- **Gouttières, descente d'eau pluviale et zinguerie**

Les descentes d'eau pluviale ont un parcours vertical simple. Elles sont regroupées par l'intermédiaire de cunettes, notamment en cas de mitoyenneté, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

- **Paraboles et antennes**

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite. Elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades ou à défaut sur la façade arrière non visible depuis la voie ou l'espace public proche.

- **Dispositifs de production ou d'alimentation en énergie, postes électriques et blocs de climatisation**

Panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère.

Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 20 m².

Ouvrages et dispositions techniques

S'agissant de postes électriques, coffrets des compteurs de gaz, d'électricité et d'eau, ils doivent être traités en harmonie avec les constructions dans les choix des matériaux et des revêtements. Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Pour tous les autres ouvrages et dispositifs techniques (ventilation, climatisation...) s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils doivent être intégrés sans saillie au volume bâti, et ne pas être apposés en saillie sur façade. En aucun cas ils ne peuvent :

- constituer un obstacle à la circulation, piétonne comprise ;
- compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

En cas d'impossibilité technique de respecter les dispositions précédentes, alors les conditions suivantes s'imposent dans l'ordre donné :

1. les éléments techniques devront être apposés sur une façade non visible depuis l'espace public, ou dans le cas d'une construction qui ne dispose pas de façade arrière donnant sur un espace privé, l'installation sera réalisée dans les combles sans qu'il n'y ait d'impact visuel depuis l'espace public ;
2. à défaut, ils devront être dissimulés derrière des dispositifs de masquage de même couleur que la façade.

c) Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Chaque lot ou unité foncière dont la superficie est supérieure à 500m² devra maintenir en pleine terre un minimum de 30% des espaces libres de toute construction. Ce seuil est abaissé à 20% si la surface est inférieure à 500m².

d) Stationnement

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones notamment concernant les normes qualitatives et le stationnement des deux-roues non motorisés.

- **Logement**

2 places par logement intégrées au volume bâti ou sur la parcelle + 1/2 place par logement pour les opérations d'ensemble créant plusieurs logements, au sein de l'espace public de l'opération (poche(s) de stationnement mutualisée(s) ou voirie)

Pour les constructions de logements locatifs sociaux : 1 place par logement

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, ces emplacements devront être conformes à ceux prévus au plan de composition PA04 et seront ouvertes sur la voie.

Un soin particulier devra être envisagé pour le revêtement de sol des parkings privatifs non clos qui devra être obligatoirement en dalle stabilisatrice de graviers : « nid d'abeille » de couleur blanche.

Ces dalles seront remplies de graviers gris clair.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

a) Équipements

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

Déchets :

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux prescriptions du service collecte des déchets de la Commune de Cessenon-sur-Orb.

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit des lots du présent lotissement ou une aire de présentation des O.M. sera prévue à l'entrée du lotissement (selon les prescriptions de la Commune).

b) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

La voirie, dont le tracé figure sur le plan de composition Plan PA 04, permettra l'accès de tous les lots aux véhicules de déménagement, du service de protection contre l'incendie.

La chaussée est susceptible de supporter sans dommage la circulation ponctuelle des véhicules lourds.

La voirie principale sera en sens unique. Son entrée et prévue Rue des Plantades et se raccordera sur la voie existante : Chemin du Moulin Neuf.

c) Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones.

COMPLÉMENT DES PRÉSCRIPTIONS DU PLU :

- **Eau Potable :**

Les niches d'eau seront fournies et posées par l'aménageur, elles seront conformes aux prescriptions de la SAUR.

- **Électricité :**

Les niches d'électricité seront fournies et posées par l'aménageur, elles seront conformes aux directives techniques d'ENEDIS.

- **Téléphone :**

Un coffret interface relié par deux fourreaux PVC Ø 25/28 au réseau sous la voirie sera mis en place par l'aménageur.

- **Compteurs :**

La pose des compteurs électricité et eau potable sera à la charge des acquéreurs.