



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE CLARET



Lotissement:

Les Charbonnières

PA10

REGLEMENT

N° DOSSIER 2022/119	Référence Cadastrale : Chemin des Ardats Section E - Parcelles n°482, 1273p et 1813p
------------------------	--

Date	Observations	Chargé d'affaire	Tech.
14/03/2024	Dépôt PA initial	GD	JLB
15/04/2024	Modification suite à la demande de pièces complémentaires du 10/04/2024	GD	JLB
25/03/2025	Dépôt PA modificatif n°1	GD	JLB

Maître d'Ouvrage



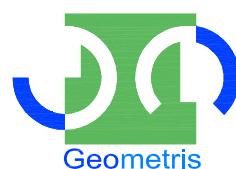
RAMBIER AMENAGEMENT
232, Avenue des Moulins
34184 MONTPELLIER Cedex 4
Tél : 0 825 883 882
lotissement@rambier.com - www.rambier.com

Architecte - Urbaniste



CAROLINE MATHIEU Architecte
315 Avenue Saint Sauveur du Pin
34980 Saint Clément de Rivièrel
Tél : 06 59 33 65 59
Mèl : contact@carolinemathieu.fr

Géomètre-Expert &
Bureau d'Etudes VRD



Géomètres-Experts Foncier
Bureau d'Etudes - Ingénierie
ZAE Les Tanes Basses - BP80
34800 CLERMONT L'HERAULT
Tél : 04 67 96 05 52
Mèl : contact@geometris.fr

Commune de CLARET

Lotissement «LES CHARBONNIERES »

REGLEMENT

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. Les logements sont de préférence destinés à la Résidence Principale.

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 :

**CAROLINE MATHIEU ARCHITECTE HMONP – 315 Avenue Saint Sauveur
du Pin -
34 980 - Saint Clément de Rivièrel - contact@carolinemathieu.fr**

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

Les acquéreurs présenteront à l'architecte coordonnateur un dossier complet (au format papier en **1 exemplaire**) 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 + notice hydraulique accompagnée des calculs, plans et coupes).

Pièce
<input type="checkbox"/> PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/> PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ²
<input type="checkbox"/> PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²
<input type="checkbox"/> PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²

Mode de paiement :

Les modalités et le montant des honoraires revenant à l'architecte-coordonnateur sont de 800€ HT (+ TVA taux en vigueur). La mission de coordination sur les demandes de permis de construire sera réglée lors de l'établissement de l'avis.

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** et les **Déclarations préalables**, la même démarche sera appliquée et facturée de 400€ HT (+ TVA taux en vigueur) lors de l'établissement de l'avis.

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Charbonnières » situé sur la Commune de CLARET.

Il est composé de 7 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations individuelles.

La surface totale est répartie suivant le tableau en annexe du règlement.

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et dans le but d'assurer un cadre de vie aussi satisfaisant pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires.

Elles reprennent les dispositions particulières des **zones 2AU1 et Uc** du PLU en vigueur sur la commune de CLARET et complétées par des dispositions supplémentaires (en bleu).

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-1 et Article Uc-1)

Prescriptions particulières :

Subdivision d'un lot.

Toute subdivision de lot est interdite sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin pour rectification de limite.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-2 et Article Uc-2)

Prescriptions particulières :

Un seul logement par lot individuel est autorisé.

Le regroupement de 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. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface plancher de chaque lot.

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.

ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-3 et Article Uc-3)

Prescriptions particulières :

L'accès des véhicules aux lots sera implanté conformément aux indications du plan de masse (Cf. pièce PA4).

Les dimensions de cet accès sont indiquées au plan de composition PA4.

ARTICLE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

SE REFERER AU PLAN LOCAL D’URBANISME (Article 2AU-4 et Article Uc-4)

Prescriptions particulières :

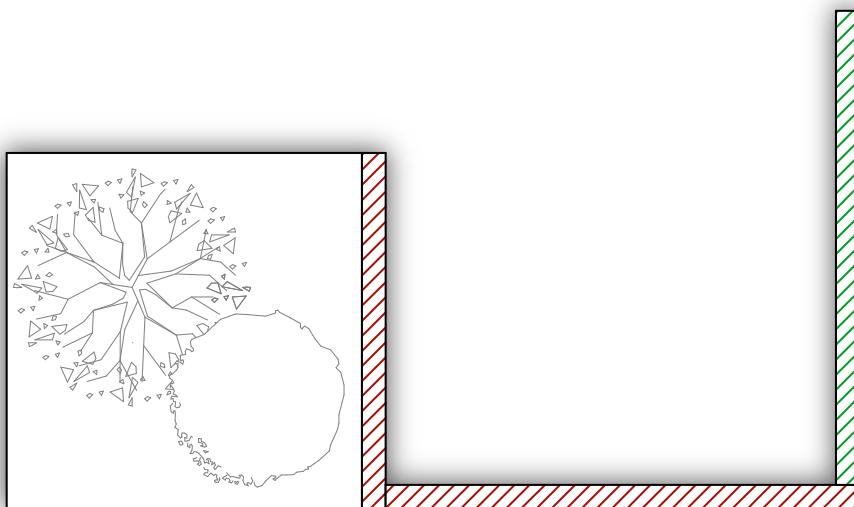
Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Les comptages d'eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

Les coffrets réseaux devront être habillés via un muret d'une hauteur de 1.60m selon les détails ci-présents.

L'ouvrage maçonner sera enduit et surmonté d'une couverture en travertin.

L'acquéreur réalisera le retour de 2.00 m côté chemin d'accès/stationnement dans le cadre de l'aménagement de son terrain.



Muret enduit ton pierre + couvertine travertin H. 1,60 réalisé par l'aménageur



Muret enduit ton pierre + couvertine travertin H.1,60 réalisé par l'acquéreur.

Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs des lots devront mettre en place les aménagements nécessaires permettant l’écoulement des eaux de la parcelle vers la voie du lotissement, afin qu’elles rejoignent le réseau pluvial et les bassins d’infiltration mis en place par le lotisseur et dimensionnés pour l’opération.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-5 et Article Uc-5)

Prescriptions particulières :

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de masse (Cf. pièce PA4).

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-6 et Article Uc-6)

Prescriptions particulières :

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de masse (Cf. pièce PA4)

Les constructions en limites sont autorisées pour les annexes (garage, pool house) ainsi que les pergolas ou lors d'un projet d'ensemble.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-6 et Article Uc-6)

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-8 et Article Uc-8)

Prescriptions particulières :

Par application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, la règle des articles Uc-8 et 2AU-8 du PLU s'applique à l'ensemble du projet, soit une emprise au sol maximale des constructions respectivement égale à:

Zone UC : 1 627 m² x 40 % = 650 m² (lots n°1, 2 et 3)

Zone 2AU1 : 3 020 m² x 20% = 604 m² (lots n°4, 5, 6, et 7)

L'emprise au sol maximale définie pour chaque lot est précisée dans le tableau en annexe du présent règlement, le total ne dépassant pas le maximum autorisé.

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-9 et Article Uc-9)

Prescriptions particulières :

Pour l'ensemble des lots, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50m au faîte et 8,50m à l'accrotère. En limite séparative, la hauteur est limitée à 4m.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLOTURES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-10 et Article Uc-10)

SE REFERER AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ETABLIES PAR
L'ARCHITECTE COORDINATEUR (page 9).

Prescriptions particulières :

Clôtures :

Les clôtures en limite séparative seront réalisées par les acquéreurs. Elles devront faire partie intégrante du permis de construire et être réalisées simultanément aux travaux de construction de la maison.

Les clôtures en limite de voie seront réalisées par l'aménageur.

a/ Clôtures en bordure de la voie interne et retour de parkings privatifs :

Elles seront constituées obligatoirement par un grillage à maille rigide de hauteur 1,60m, RAL 7016, gris anthracite et doublées par une haie d'essences méditerranéennes.

b/ Clôtures en limites séparatives

Elles auront une hauteur maximale de 1,60m et seront constituées par une clôture en maille rigide, RAL 7016, gris anthracite ou RAL6005, vert et doublé obligatoirement d'une haie végétale composée d'arbustes d'essences méditerranéennes.

c/ Portails et Portillons

Le portillon d'accès devra obligatoirement être positionné sur la clôture de retour du parking privatif ouvert sur la voie.

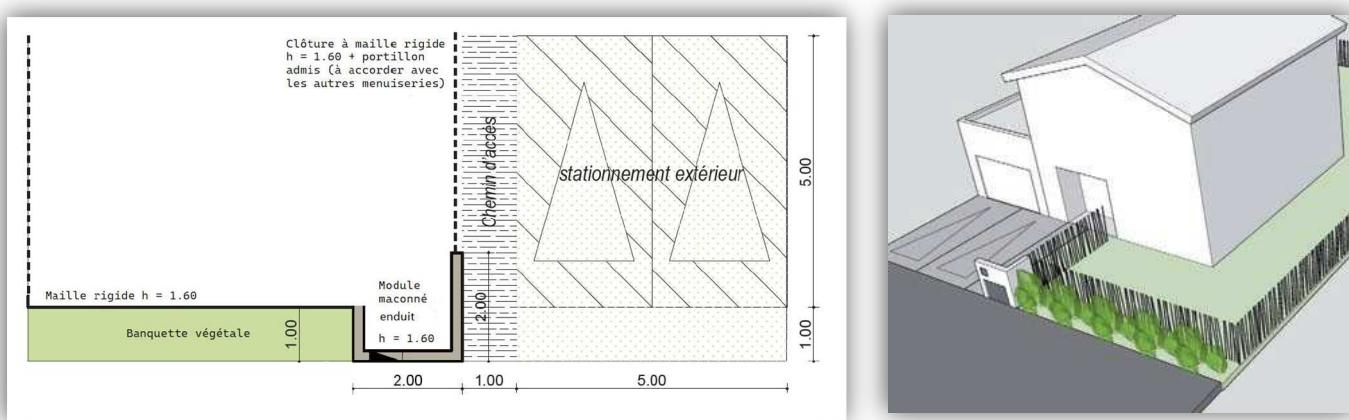
Les portails et portillons devront pouvoir être transparents vis-à-vis des écoulements des eaux pluviales.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-11 et Article Uc-11)

Prescriptions particulières :

L'aire de stationnement de chaque lot sera composée de deux emplacements de dimensions conformes au plan de composition PA4 et au détail ci-dessous, et qui resteront obligatoirement ouverts sur la voie.



ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-12 et Article Uc-12)

Prescriptions particulières :

Par application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, la règle des articles Uc-12 et 2AU-12 du PLU s'applique à l'ensemble du projet ;

- soit une superficie minimale des espaces non imperméabilisés pour la zone UC et égale à :

Zone UC : $1627 \text{ m}^2 \times 30 \% = 488 \text{ m}^2$

- soit une superficie minimale d'espaces libres en pleine terre pour la zone 2AU1 et égale à :

Zone 2AU1 : $3\,020 \text{ m}^2 \times 20 \% = 604 \text{ m}^2$

Ces emprises sont définies pour chaque lot dans le tableau en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-13 et Article Uc-13)

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (Article 2AU-14 et Article Uc-14)

ANNEXE : Lotissement « LES CHARBONNIERES »

NUMERO DE LOT	Superficie du lot (m ²)	Superficie de plancher maximale autorisée (m ²)	Superficie des emprises au sol maximale autorisée Zone UC (m ²)	Superficie minimale des espaces non imperméabilisées Zone UC (m ²)	Superficie des emprises au sol maximale autorisée Zone 2AU1 (m ²)	Superficie minimale d'espaces libres en plein terre Zone 2AU1 (m ²)
1	300	180	200	93	x	x
2	393	180	200	93	x	x
3	300	180	200	93	x	x
4	715	200	x	x	150	30
5	620	200	x	x	150	30
6	812	200	x	x	150	30
7	765	200	x	x	150	30
Sous Total Lot	3905	1340	600	279	600	120
Voirie/Stationnement	1012	X	X	X	X	X
Trottoir	171	X	X	X	X	X
Dalle OM	14	X	X	X	X	X
Espaces V. commun	695	X	X	211	X	484
Sous-Total	1892	X	X	211	X	484
Total	5797	1340	600	490	600	604

Les articles 2AU1-8 et UC-8, réglementant les emprises au sol des constructions maximales sont respectés (voir article 8 du présent règlement).

Les articles 2AU12 et UC-12, réglementant respectivement les emprises d'espaces libres en pleine terre et les espaces non imperméabilisés, sont respectés (voir article 12 du présent règlement).

Les superficies indiquées ci-dessus sont indicatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

CLOTURES

Les grillages pourront être de teinte gris antrachite RAL 7016 ou vert RAL 6005 en limite séparative.



TOITURES

Les couvertures seront constituées de tuiles canal en terre cuite ou similaire, dans les tons rosé vieillis, panache, panache foncé ou castelviel.



Tuiles Castelviel TERREAL



Tuiles Panache foncé TERREAL



Tuiles Panache ancien TERREAL

Les toitures terrasses avec un traitement végétale sont encouragées, elles peuvent être taitées avec des cassettes.



SOUCHE DE CHEMINEE

Leur implantation doit être au plus proche du faîte, inox interdit.

GOUTTIERES & BOITE A EAU

Les descentes sont traitées soit le plus discret possible, ton sur ton avec la façade concernée, soit de la même teinte que les menuiseries.

RAL 7016, 7035, 7039, Champagne clair 1001.

SOUS FACE DES DEBORDS DE TOITURE

Non réglementé

PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES

Autorisé de façon intégré sur toiture traditionnelle et sur toiture terrasse, les accrotières devront être suffisamment haut pour les cacher.



ANTENNES, PARABOLES, GROUPES EXTERIEURS DE CLIMATISATION ET SORTIES D'AIR

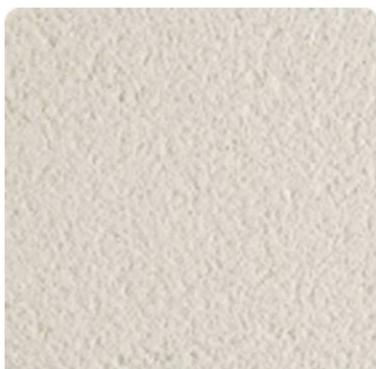
Aucun de ces éléments ne doivent être placés de façon à être vu depuis la rue. Les climatiseurs peuvent être placés sur la toiture ou en façade, à condition de ne pas être visible grâce à un revêtement permettant de le dissimuler sans gêner son fonctionnement.

CREPIS & REVETEMENT

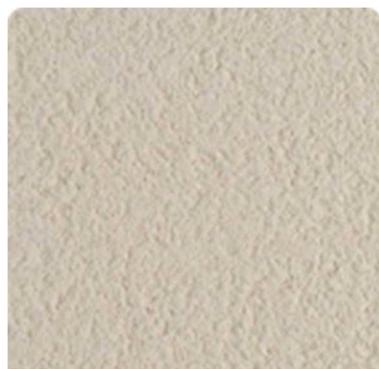
Les enduits de finition sont traités en gratté fin ou taloché fin.

Teintes classique autorisées:

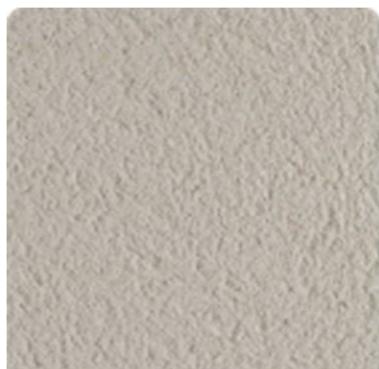
PAREX G10



G20



G30



G40



Teintes colorées/foncées autorisées ponctuellement:

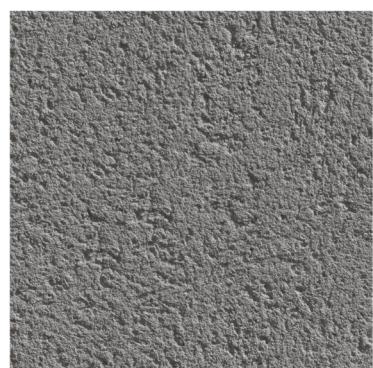
PAREX brique rouge R90



PRB amazonie 118



PRB BELFAST 716



Le bois est autorisé en douglas, pin autoclave classe 4 et en décor alu.



Pin autoclave classe 4 Décor alu ONWOODBARO chêne naturel



Le parement pierres est autorisé à condition que la référence soit similaire à celui posé par l'aménageur sur les coffrets techniques.

La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou de couleurs. Néanmoins, afin d'éviter un effet "patchwork", on ne pourra pas avoir plus de deux teintes sur un même plan de façade.

La façade d'une construction en limite devra être traitée en harmonie avec les teintes de la maison voisine.

PERGOLAS

Elles seront traitées, de préférence, en serrurerie avec profiles en acier. La couverture pourra être assurée par des éléments en bois, en acier ajouré, en Roseau ou en toile tendue. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

MENUISERIES

On veillera à ne pas multiplier les percements de différentes dimensions et proportions en façade. On proposera des dessins de façade respectant une composition architecturale harmonieuse.

Bois, pvc ou aluminium

RAL 7016, 7035, 7039, Champagne clair 1001

VOLETS

Le rails des volets coulissants devra être traité de la même teinte que la façade.

Les volets roulants doivent être encastré, non visible.

Les volets battant sont autorisés en excluant ceux en Z.

Bois, pvc ou aluminium

RAL 7016, 7035, 7039, Champagne clair 1001

PLANTATIONS

Les végétaux seront choisis dans des essences locales méditerranéennes selon le guide vegetal du CAUE du Languedoc-Rousillon accessible sur internet à l'adresse suivante:

<http://www.caue-lr.fr/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon>

Chaque parcelle devra comporter au moins 5 types de végétaux différents, mentionné sur le plan masse (PC2).

