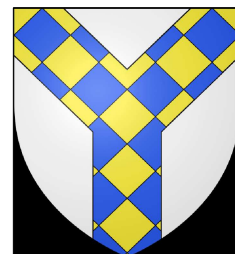


DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE LEZIGNAN-LA-CEBE



Lotissement:

LOTISSEMENT
Le Clos des Amandiers

PA10

REGLEMENT

N° DOSSIER
251-2022

Référence Cadastre : Avenue de la Gare - Rue du Figaro
Section C - Parcelle n°290p

Date	Observations	Chargé d'affaire	Tech.
22/11/2022		GD	JLB
03/01/2023	Modification accès lot n°1 / rétention à la parcelle rajoutée / Prescriptions ABF rajoutées	GD	JLB
08/02/2023	Modification suite à la demande de pièces manquantes du 20/01/2023	GD	JLB

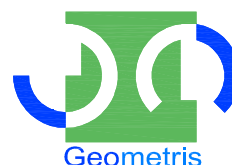
Maître d'Ouvrage



H.P. AMENAGEMENT

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

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
Mél : contact@geometris.fr

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

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.

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « **LE CLOS DES AMANDIERS** » situé sur la Commune de LEZIGNAN-LA-CEBE.

Il est composé de 2 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 de la zone Ua du PLU en vigueur sur la commune de LEZIGNAN-LA-CEBE et complétées par des dispositions supplémentaires (en bleu).

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.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à l'articles UA1 du PLU

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Se référer à l'articles UA2 du PLU

Prescriptions particulières :

Un seul logement par lot individuel est autorisé.

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

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'articles UA3 du PLU

Prescriptions particulières :

Un accès véhicule par lot sera autorisé conformément à l'article 12 du présent règlement et du plan de composition. (Cf. pièce PA4)

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer à l'articles UA4 du PLU

Prescriptions particulières :

En l'absence de réseaux des eaux pluviales existants, les acquéreurs devront prévoir de la rétention à la parcelle à raison de 120 l/m² imperméabilisé sous forme de noue de rétention et/ou cuve de rétention enterrée.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Se référer à l'articles UA5 du PLU

Prescriptions particulières :

Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition PA.4 sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectué par le géomètre-expert de l'opération.

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.

Réunion de lots individuels

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 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'articles UA6 du PLU

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions devra se conformer aux indications du plan de masse PA.4.

L'emplacement réservé présent sur le lot n°1 est une zone non aedificandi conformément aux indications du plan de masse PA.4.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer à l'articles UA7 du PLU

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions devra se conformer aux indications du plan de masse PA.4.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer à l'articles UA8 du PLU

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Se référer à l'articles UA9 du PLU

Prescriptions particulières :

Les emprises au sol devront être conformes au tableau annexé au règlement et aux zones constructibles définies au plan de composition PA4.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'articles UA10 du PLU

Prescriptions particulières :

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9.00 mètres au faîtage de la toiture et 2 niveaux (R+1).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer à l'articles UA11 du PLU

Prescriptions particulières :

Les constructions devront respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiment de France (ABF), énoncées ci-dessous :

Les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale.

Les toitures seront à deux pans de pente de valeur identique, couvertes en tuiles de terre cuite canal posées en courant et couvert, ou éventuellement en tuiles de terre cuite à emboîtement grandes ondes au courant galbé.

Dans l'hypothèse de l'utilisation de tuiles à emboîtement, l'égout sera réalisé avec des tuiles accessoires imitant la pose traditionnelle en courant et couvert.

Dans tous les cas, les tuiles auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage, et les rives, arêtières et faîtages seront réalisés en tuiles canal maçonnées.

Les tuiles à rabat, les frontons de faîtières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter.

Les débords de toiture seront réalisés de manière traditionnelle sans encoffrement en aluminium ou PVC.

Ils seront traités au moyen d'une corniche génoise ou avec des chevrons débordants.

Les gouttières pendantes et descentes d'eau pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli.

Le nombre de châssis de toit sera limité afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture.

Les châssis de toit seront posés au nu de la couverture et seront placés sur la moitié inférieure du versant de la toiture.

Ils auront des proportions plus hautes que larges afin de conserver des proportions traditionnelles et n'excéderont pas une surface de 1 m².

Les façades feront l'objet d'un principe de décors et/ou d'animation tel que la réalisation d'encadrements de baies, d'un bandeau sous génoise, d'un soubassement, ou la pose de volets battants en bois peint.

Les blocs de climatisation devront être entièrement dissimulés.

Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat (finition rustique ou projetés-écrasés proscrits).

Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure. Aucune baguette d'angle ne sera visible.

Le bas de la façade sera marqué par un soubassement réalisé en surépaisseur d'enduit par rapport à celui de la façade avec rattrapage en glacis et/ou d'une tonalité plus soutenue.

Les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large.

Les portes fenêtres et baies vitrées visibles des voies publiques doivent être de proportion verticale.

Dans le cas d'une ouverture excédant une largeur de 1.80 m, elle sera dotée d'une menuiserie composée de 3 ou 4 vantaux verticaux.

Tous les linteaux (fenêtres, portes, portes de garage) seront alignés entre eux. Ils seront droits et non cintrés.

Les menuiseries seront de couleur gris coloré (RAL 7016 exclu), les volets seront en bois peint de la même teinte ou dans le même ton légèrement plus foncé (blanc et noir exclus).

*Les portes de garage, portes d'entrée et volets seront de la même teinte.
Le cas échéant, les volets extérieurs battants seront en bois.
Ils seront peints d'une seule teinte (bois et ferronnerie), de même couleur que les menuiseries ou légèrement plus foncée.*

*Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager.
La couleur bleu turquoise ne pourra être utilisée pour les parois du bassin de la piscine afin de minimiser son impact dans le paysage.
Les équipements et système de filtration devront être intégrés au bâti existant ou enterrés.*

*La clôture sur rue sera composée d'un mur bahut enduit d'environ 60 à 70 cm de hauteur surmonté d'un grillage souple ou d'une grille.
Le cas échéant, la grille sera composée d'un barreaudage vertical, en métal peint (blanc exclu), de section ronde ou carrée n'excédant pas 1,5 cm de diamètre.
La clôture sera doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales.*

*Le mur de clôture sera surmonté d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit.
Il sera largement enduit à pierres vues au mortier de chaux naturelle (à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment) et laissant affleurer la tête des moellons et surmonté d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit.
La teinte de l'enduit se rapprochera de celle des pierres.*

Les portails seront en bois ou métal peint (blanc exclu). Ils seront de hauteur similaire à celle de la clôture.

Article 11.1 - Clôtures :

La clôture devra d'une part faire partie intégrante du permis de construire et être réalisée simultanément aux travaux de construction de la maison.

Les murs existants seront maintenus en pierres apparentes et restaurés si besoin conformément aux disposition du PLU :

- Pierres à nettoyer
- Re-jointement avec un enduit de même nature, à pierre vue, au nu des pierres et dans la teinte moyenne des pierres, avec une finition grattée.
- Couronnement en enduit lissé

Les clôtures créées en limite séparatives seront des murs conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ces murs ne dépasseront pas 2.30m de hauteur et seront constitués des pierres du site qui auront été préalablement déposées lors de la démolition des ruines.

Le jointage sera réalisé avec un enduit de même nature, à pierre vue, au nu des pierres et dans la teinte moyenne des pierres, avec une finition grattée.

Un couronnement en enduit lissé viendra terminer l'arase du mur.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à l'articles UA12 du PLU

Prescriptions particulières :

Un seul accès véhicule par lot sera autorisé à l'emplacement indiqué sur le plan de composition.

A l'intérieur de chaque lot, il est requis au minimum une place de stationnement (3.00x5.00m) conforme au plan de composition (Cf PA4 plan de composition).

Ces espaces seront aménagés par l'acquéreur du lot.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à l'articles UA13 du PLU

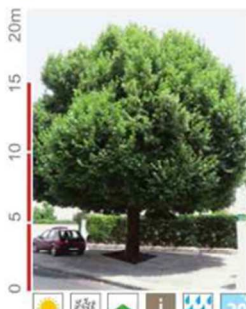




Prescriptions particulières :

Les superficies d'espaces libres de toutes constructions, laissées en pleine terre, devront être conformes au tableau annexé au règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Les plantations sont obligatoires dont voici quelques exemples :

(source : caue34)

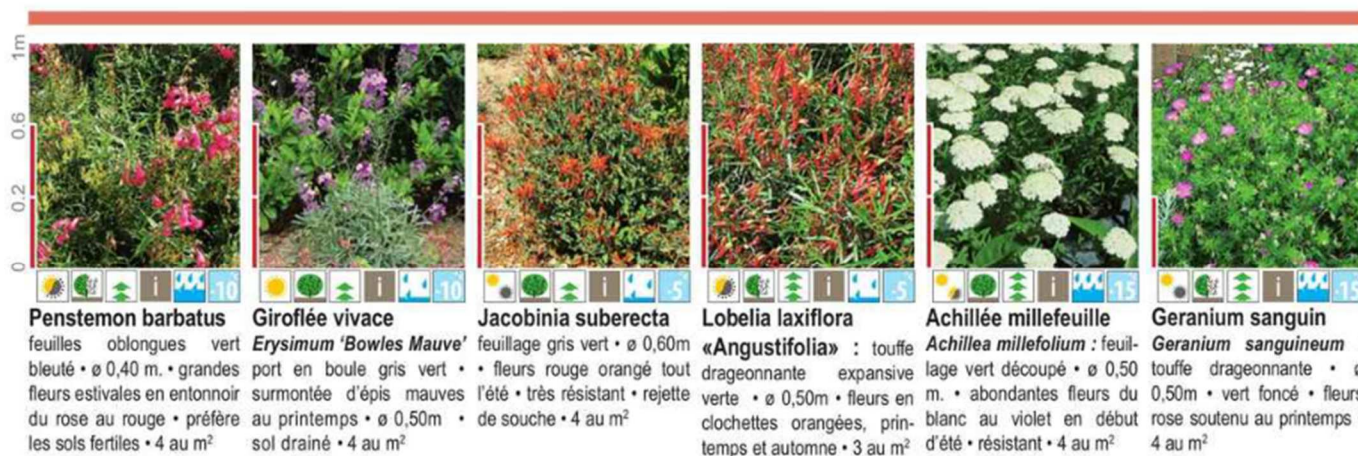
ARBRES :

 <p>Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)</p>	 <p>Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m</p>	 <p>Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues</p>	 <p>Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues</p>	 <p>Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées</p>
<p>Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia</p> <p>Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)</p>				

ARBUSTES :

 <p>Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²</p>	 <p>Arbre à perruque <i>Cotinus coggygria</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²</p>	 <p>Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²</p>	 <p>Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²</p>	 <p>Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²</p>	 <p>Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²</p>
<p>Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitzi amabilis (mi-ombre)</p>					

PLANTES :



Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Se référer à l'articles UA14 du PLU

Prescriptions particulières :

Les superficies de plancher devront être conformes au tableau annexé au règlement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'articles UA15 du PLU

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'articles UA16 du PLU

ANNEXE – TABLEAUX DES SUPERFICES

NUMERO DE LOT	Superficie du lot (m2)	Superficie de plancher maximale autorisée (m2)
1	260	200
2	260	200
Total	520	400

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