



Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Lotissement « le clos d'Océane »
Dossier 19286 – Septembre 2025

Propriété cadastrée
AC 165 à 172

Département de l'HÉRAULT
Commune de MONTBAZIN

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10 // RÈGLEMENT

www.ceau.fr

BOUZIGUES - 34140 (siège social)
923 bis Route départementale 613
Tél. : +33 (0)4 67 43 83 60
Mail : meze@ceau.fr

AGDE - 34300
13 bis avenue du Général De Gaulle - BP 30045
Tél. : +33 (0)4 67 94 13 04
Mail : agde@ceau.fr

LODÈVE - 34700
4 place de la République
Tél. : +33 (0)4 67 44 35 00
Mail : lodeve@ceau.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE	2
ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT	3
ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT	3
ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE	3
SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES	4
ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES	4
SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE. 2.2 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	4
ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE. 2.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS	5
ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE. 2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE. 2.7 ASPECT EXTERIEUR	6
ARTICLE. 2.8 STATIONNEMENT	8
ARTICLE. 2.9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE. 2.10 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	8
SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE. 3.1 S.D.P. – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	8
ARTICLE. 3.2 C.E.S. – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL	8
SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES	9
ARTICLE. 4.1 DIVISION PARCELLAIRE	9
ARTICLE. 4.2 MODIFICATION PARCELLAIRE	9
ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS	9
ANNEXE / TABLEAU DES LOTS	11

PREAMBULE

Rappel de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement sis sur la commune de **MONTBAZIN (Hérault)**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

- Lieu-dit « La Croix et les champs des filles »
- Section AC parcelles n° 165 à 172
- Assiette du lotissement représente une contenance de 1828m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros cadastraux à chacun des lots.

ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « le clos d'Océane ». Il est composé de :

- 4 lots à usage d'habitation individuelle.

La superficie du lot et la Surface De Plancher (SDP) autorisée qui sont attribuées sont indiquées dans le tableau de répartition en section 3 du présent règlement.

ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT

En application de l'article R.442-2, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il fixe notamment les règles et servitudes d'intérêts généraux relatives à l'urbanisme des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de composition du projet de lotissement.

ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement 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. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménagé approuvé.

En application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire de lot doit respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies par le plan de composition du lotissement annexé au permis d'aménager.

L'accès au lot se fait conformément au plan de composition du lotissement. Aucun autre accès véhicule ne sera autorisé.

Disposition commune aux lots 2 et 3 :

Les lots sont grevés d'une servitude de passage réciproque afin de permettre un accès mutualisé aux lots. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.). Cette emprise de 5,00m ne devra en aucun cas être bâtie ou close. Les acquéreurs devront obligatoirement stationner sur leur lot en dehors de ladite servitude.

ARTICLE. 2.2 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 0.2 ci-dessus, est définie au plan de composition PA4 du lotissement.

ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Réseau d'eaux pluviales

Disposition commune aux lots

- La rétention des eaux pluviales des lots sera gérée à la parcelle. Les dispositifs mis en œuvre par les acquéreurs des lots seront conformes à la note hydraulique jointe au présent permis d'aménager. Le volume à retenir sur chaque lot est précisé dans ladite note hydraulique.

Nota : Les deux places de stationnements des lots 1 et 4 ; ainsi que les 5 premiers mètres de l'accès mutualisé des lots 2 et 3 sont pris en compte dans l'imperméabilisation compensée par l'ouvrage de rétention sous chaussée.

Conformément au tableau des lots en annexe du présent règlement, il est prescrit une superficie maximale imperméabilisée sur les lots.

Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place

de stationnement bétonnée, cheminement imperméable, terrasse carrelée ou béton, piscine, etc.). Les terrasses bois ajourées sont considérées comme perméables.

- Les lots sont grevés par des servitudes de réseau pluvial. L'emprise des servitudes est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4).
La conservation et l'entretien de ces axes d'écoulement pluvial est rendu obligatoire pour chacun des propriétaires. Aucune nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes n'y est autorisée.

Réseau d'eaux usées

Disposition commune aux lots

L'acquéreur du lot devra assurer à sa charge le relevage des eaux usées sur sa parcelle jusqu'au branchement gravitaire réalisé par l'aménageur.

ARTICLE. 2.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Les constructions (hors piscines et annexes de moins de 20m² d'emprise au sol) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA4).

Disposition spécifique aux piscines

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s'implanter en limite des voies ou emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

Disposition spécifique aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Se référer au plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Les constructions (hors piscines et annexes de moins de 20m² d'emprise au sol) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA4).

Disposition spécifique aux piscines

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s'implanter en limite des voies ou emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

Disposition spécifique aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol

Se référer au plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE. 2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faitage du toit, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE. 2.7 ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Dispositions communes aux lots :

Prescriptions architecturales et paysagères

Il convient de proposer des constructions respectant les caractéristiques architecturales locales. Ainsi, les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale.
- Les constructions seront implantées sur le niveau du terrain naturel, sans excavations, ni remblais.
- Les toitures seront à deux pentes de valeur identique, 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 faitages seront réalisés en tuiles canal maçonnées. Les tuiles à rabat, les frontons de faitières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter. Les débords de toiture seront traités 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 toitures terrasses pourront être admises seulement lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments. Elles seront admises sur les seuls rez-de-chaussée et leur hauteur d'acrotère ne dépassera pas la hauteur de la ligne d'égout du volume à toiture à pans.

- 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 ou 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 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, les volets seront de la même teinte ou dans le même ton légèrement plus foncé (blanc et noir exclus). Les portes de garage, portes d'entrée, volets et garde-corps seront de la même teinte. Les garde-corps seront constitués d'un barreaudage vertical droit en métal peint de teinte en harmonie avec les menuiseries.
- 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.
- 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.
- Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager

Prescriptions relatives aux clôtures

Indépendamment des clôtures existantes qui pourront être conservées / adaptées selon les règles en vigueur dans le plan local d'urbanisme, il est prescrit en cas d'édification nouvelle et/ou de reconstruction :

La clôture sur voie intérieure et contre les espaces communs d'entrée d'opération (espace verts/voirie) sera constituée :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 1,20m (d'un aspect similaire à la façade) surmonté d'un couronnement maçonné débordant (coloris assorti au mur ou à la toiture) doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne à l'intérieur du lot de 1,80m de haut

Conformément au plan de composition (PA4) et au plan des clôtures, les portails devront s'implanter en recul de 5,00 mètres depuis la voie commune. La zone d'accès des lots devra rester ouverte sur la voie commune.

Les clôtures sur la voie commune devront s'implanter conformément au plan de composition (PA4).

Les piliers de portails seront de hauteur 1,80m. Les portails seront en bois ou en métal, soit coulissant soit ouvrant en 2 battants et d'une hauteur inférieure à la hauteur des piliers. La partie supérieure des portails sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont interdites. La couleur blanche est exclue.

Les clôtures séparatives entre lots correspondront à :

- une clôture en panneau rigide d'une hauteur maximale de 1,80m couleur gris (RAL 7016) ou gris vert (RAL 7009).

Nota : pour les lots 1 et 2, les clôtures situées dans le fossé d'écoulement des eaux pluviales doivent obligatoirement garantir une transparence hydraulique. Les fondations de clôture, les poteaux raidisseurs et tout système de busage ou de canalisation sont interdits dans le fossé.

ARTICLE. 2.8 STATIONNEMENT

Disposition commune aux lots 1 et 4 :

Les lots disposeront de 2 places de stationnement par logement, ouvertes sur la voie commune et réalisés par l'aménageur du lotissement.

Disposition commune aux lots 2 et 3 :

Les lots disposeront de 2 places de stationnement par logement, ces places seront à positionner dans les lots, et en dehors de l'emprise de servitude réciproque de passage.

Le revêtement de sol de la voie d'accès doit être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie. La première partie de la voie d'accès sera réalisée par l'aménageur du lotissement.

ARTICLE. 2.9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. La surface devant être laissée en pleine terre et /ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette. Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes.

Il est exigé une surface en espace libre en pleine terre et / ou plantée minimale sur chaque parcelle qui est indiquée sur le tableau de répartition présenté en annexe du présent règlement.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement paysager des parcelles avec plantations d'arbres de hautes et moyennes tiges. Il est recommandé de planter à minima 4 arbres sur chaque lot.

NOTA : Il est à noter une obligation de maintien de l'arbre existant au fond du lot n°3 (cf. PA04).

ARTICLE. 2.10 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 3.1 S.D.P. – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher maximale autorisée, susceptible d'être édifiée sur chaque parcelle est indiquée sur le tableau de répartition présenté en annexe du présent règlement.

ARTICLE. 3.2 C.E.S. – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque parcelle est indiquée sur le tableau de répartition présenté en annexe du présent règlement.

Nota : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 4.1 DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à la section 2 ci-dessus, est définie au plan de composition du lotissement.

Il est rappelé que les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert.

ARTICLE. 4.2 MODIFICATION PARCELLAIRE

Subdivision d'un lot :

Toute subdivision est interdite.

Réunion des lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de composition et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatrices communes.

D'autre part, le nombre et l'emplacement des accès devront être conservés suivant le plan PA4.

Dans le cas de la réunion de 2 ou plusieurs lots les règles d'implantation contenues au plan PA4 ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de la propriété ainsi constituée.

ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Accès et voirie

Disposition commune aux lots 2 et 3 :

Les lots sont grevés d'une servitude de passage réciproque afin de permettre un accès mutualisé aux lots. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.). Cette emprise de 5,00m ne devra en aucun cas être bâtie ou close (dans le sens de la longueur). Les acquéreurs devront obligatoirement stationner sur leur lot en dehors de ladite servitude.

Réseau d'eaux pluviales

Disposition commune aux lots

- La rétention des eaux pluviales des lots sera gérée à la parcelle. Les dispositifs mis en œuvre par les acquéreurs des lots seront conformes à la notice hydraulique jointe au présent permis d'aménager. Le volume à retenir sur chaque lot correspond à 120l/m² imperméabilisé. L'exutoire pluvial de chacun des lots sera raccordé en un seul point sur la boîte de branchement particulière réalisé par l'aménageur sur chacun des lots.

Conformément au tableau des lots en annexe du présent règlement, il est prescrit une superficie maximale imperméabilisée sur les lots.

- Les lots 1, 2, 3 et 4 sont grevés par une servitude de réseau pluvial pour le caniveau à grille acheminant les eaux de pluies vers l'ouvrage de rétention sous chaussée. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.).
La conservation et l'entretien de cet axe d'écoulement pluvial existant est rendu obligatoire pour chacun des propriétaires. Aucune nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes n'y est autorisée. Les clôtures des lots seront implantées en retrait de cette emprise.

Disposition particulière aux lots 1 et 2

- Lesdits lots sont grevés d'une servitude de réseau pluvial pour la canalisation exutoire de la rétention sous chaussée et le fossé d'écoulement situé à l'Ouest de l'opération. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.).
La conservation et l'entretien de cet axe d'écoulement pluvial est rendue obligatoire pour les propriétaires des lots 1 et 2. Aucune nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes n'y est autorisée ; aucune construction ou ouvrage ne devra être implantée dans l'emprise de la servitude.

Disposition particulière aux lots 1, 2 et 3

- Lesdits lots sont grevés d'une servitude de réseau pluvial au profit du lot 4 pour le passage d'une canalisation en direction du fossé d'écoulement situé à l'Est de l'opération. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.).

Disposition particulière au lot 2

- Ledit lot est grevé d'une servitude de réseau pluvial au profit du lot 3 pour le passage d'une canalisation en direction du fossé d'écoulement situé à l'Est de l'opération. L'emprise de la servitude est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4.).

Réseau d'eaux usées

Disposition commune aux lots

L'acquéreur du lot devra assurer à sa charge le relevage des eaux usées sur sa parcelle jusqu'au branchement gravitaire réalisé par l'aménageur.

Dressé le 16/09/2025 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts - 34140 BOUZIGUES

ANNEXE / TABLEAU DES LOTS

n°	Superficies*	Emprise au sol autorisée (en m ²)	Surface imperméabilisée max. par lot (en m ²)	Espaces libres en pleine terre minimum et/ou planté mini. (en m ²)	Surface de plancher max. (en m ²)
1	304 m ²	150 m ²	150 m ²	120 m ²	95 m ²
2	489 m ²	150 m ²	150 m ² + 34 m ² voirie d'accès	130 m ²	105 m ²
3	485 m ²	150 m ²	150 m ² + 34 m ² voirie d'accès	130 m ²	105 m ²
4	307 m ²	150 m ²	150 m ²	120 m ²	95 m ²
Total opération	1585 m²	600 m²	668 m²	500 m²	400 m²

Superficie Lotissement	1828 m²
Espaces communs	243 m²
Dont espaces communs en pleine terre	55m ²
Superficie Cessible	1585 m²

**Les superficies ne seront définitives qu'après bornage par le Géomètre-Expert.*

Pour rappel, les surfaces imperméabilisées comprennent bien entendu la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place de stationnement bétonnée, cheminement imperméable, terrasse carrelée ou béton, piscine, etc.). Les terrasses bois ajourées sont considérées comme perméables.