



232, Avenue des Moulins
34 184 MONTPELLIER CEDEX 4
Tel : 0 4 67 30 55 33
rambier@rambier.com

Departement	Commune	N°dossier
GARD	ROQUEMAURE	240912

Adresse : Rue Voltaire - Parcelles cadastrées section AI n°46, 48 et 49
Nouvelle numérotation en cours et à venir : Parcelles cadastrées section AI n°769, 770 et 771

Opération :

LOTISSEMENT "LES JARDINS DE MADELEINE BRÉS"

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

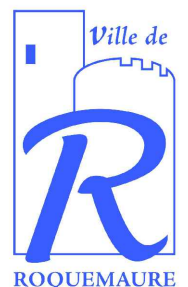
PA 30221 24 C003 accordé le 18 Mars 2025

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA.10

Date : 10 octobre 2025

DGEMA
Groupe DIEGO
Géomètres-Experts
Agence de MONTPELLIER
134, Rue de Font Caude
34 080 - MONTPELLIER
04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr



DRESSE PAR: EP	MODIFICATIONS: Modification du Périmètre d'opération, suite à la demande de pièces manquantes du 10/11/2025	DATE: 02/12/2025	INDICE: 02	AUTEUR: EP
VERIFIE PAR:				
REFERENCES INFORMATIQUES:				
Fichier : 240912_PA_Modif.dwg				

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	ASSIETTE FONCIÈRE	2
ARTICLE 2.	MORCELLEMENT.....	2
ARTICLE 3.	OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 4.	NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 4.1.	OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....	3
ARTICLE 5.	ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX.....	3
ARTICLE 6.	DIVISION DU SOL.....	3
ARTICLE 6.1.	DIVISION PARCELLAIRE.....	3
ARTICLE 6.2.	MODIFICATION PARCELLAIRE	3
ARTICLE 6.3.	SUBDIVISION DES LOTS	3
ARTICLE 6.4.	REGROUPEMENT DE LOTS	4
ARTICLE 7.	RÈGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE UB	4
ARTICLE 7.1.	PERMIS DE CONSTRUIRE.....	4
ARTICLE 7.2.	OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	4
ARTICLE 7.3.	IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS.....	4
A.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	4
B.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	4
C.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	5
D.	EMPRISES AU SOL.....	5
E.	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 7.4.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	5
ARTICLE 7.5.	STATIONNEMENT	5
ARTICLE 7.6.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	5
ARTICLE 7.7.	ORDURES MENAGERES	5
ARTICLE 7.8.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	5
ARTICLE 8.	RÈGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE UD	6
ARTICLE 8.1.	PERMIS DE CONSTRUIRE.....	6
ARTICLE 8.2.	OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	6
ARTICLE 8.3.	IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS.....	6
F.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	6
G.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	6
H.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	6
I.	EMPRISES AU SOL.....	6
J.	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 8.4.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	7
ARTICLE 8.5.	STATIONNEMENT	7
ARTICLE 8.6.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	7
ARTICLE 8.7.	ORDURES MENAGERES	7
ARTICLE 8.8.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	7
ARTICLE 9.	RÈGLES DE CONSTRUCTION A L'ENSEMBLE DES LOTS	7
ARTICLE 9.1.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES D'INONDATION.....	7
TABLEAU DES SURFACES + PLU DE LA COMMUNE DE ROQUEMAURE		9

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
PA 30221 24 C003 Accordé le 18 mars 2025

Lotissement
" LES JARDINS DE MADELEINE BRÉS "

*** Règlement ***

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **ROQUEMAURE** parcelles cadastrées section **AI n°46, 48 et 49 pour une surface de 2 022m²**. Il est situé en **zone UB et UD** du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elles sont établies ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : « **LES JARDINS DE MADELEINE BRÉS** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 4 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

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 actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4.1. Occupations ou utilisations du sol autorisées

Toutes les constructions seront exclusivement à usage d'habitation, les professions libérales sont également autorisées.

ARTICLE 5. ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des lots qui sont définies au plan de composition PA04.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

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

ARTICLE 6. DIVISION DU SOL

Article 6.1. Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- Le numéro de lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée,

Article 6.2. Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

Article 6.3. Subdivision des lots

Toute subdivision de lot est interdite.

Article 6.4. **Regroupement de lots**

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE UB

Article 7.1. **Permis de construire**

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

Article 7.2. **Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au moins 30% des logements de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Article 7.3. **Implantation et recul des futures constructions**

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UB-6 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

7.2.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un recul minimum de 3 mètres.

7.2.2. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 mètre à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UB-7 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

7.2.4. Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en ordre semi continu sur une seule des limites séparatives ;
- soit en ordre discontinu, de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

7.2.5. Des dérogations pourront être admises pour les bâtiments existants édifiés en dehors de ces marges de recul. Une extension à l'aplomb du bâtiment existant pourra être admise.

7.2.6. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 mètre à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

d. Emprises au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55% de la superficie totale du terrain.

e. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Article 7.4. **Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UB-11 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 7.5. **Stationnement**

Les stationnements devront respecter les règles de l'Article UB-12 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 7.6. **Espaces libres et Plantations**

Les espaces libres et plantations devront respecter les règles de l'Article UB-13 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 7.7. **Ordures ménagères**

Un point de collecte sera créé au niveau de la voirie interne, conformément aux prescriptions de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 7.8. **Gestion des Eaux Pluviales**

Le dispositif de compensation pour la récupération des eaux pluviales à la parcelle retenu consiste soit :

Stockage en citerne.

Stockage en structure réservoir poreuse.

Noue.....

Ces dispositifs et les volumes nécessaires de rétention seront à définir et à calculer lors du dépôt des permis de construire. Ils sont obligatoires pour une rétention à la parcelle.

ARTICLE 8. RÈGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE UD

Article 8.1. Permis de construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

Article 8.2. Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au moins 30% des logements de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Article 8.3. Implantation et recul des futures constructions

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

f. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UD-6 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

8.2.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un recul minimum de 3 mètres.

8.2.2. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 mètre à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

g. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UD-7 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

8.2.4. Les bâtiments doivent s'implanter :

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

8.2.5. Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ou 4m au faîtage, pourront être implantées en limite séparative.

8.2.6. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 mètre à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.

h. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

i. Emprises au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la superficie totale du terrain.

j. Hauteur maximum des constructions

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement

- Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage,
- A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit,
- En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit.

Hauteur maximum :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9m au faîtage ou 7m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

La hauteur des annexes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 3.5 m à l'égout et 4m au faîtage.

Article 8.4. **Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les règles de l'Article UD-11 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 8.5. **Stationnement**

Les stationnements devront respecter les règles de l'Article UD-12 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 8.6. **Espaces libres et Plantations**

Les espaces libres et plantations devront respecter les règles de l'Article UD-13 du PLU de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 8.7. **Ordures ménagères**

Un point de collecte sera créé au niveau de la voirie interne, conformément aux prescriptions de la Commune de ROQUEMAURE.

Article 8.8. **Gestion des Eaux Pluviales**

Le dispositif de compensation pour la récupération des eaux pluviales à la parcelle retenu consiste soit :

Stockage en citerne.

Stockage en structure réservoir poreuse.

Noue.....

Ces dispositifs et les volumes nécessaires de rétention seront à définir et à calculer lors du dépôt des permis de construire. Ils sont obligatoires pour une rétention à la parcelle.

ARTICLE 9. **RÈGLES DE CONSTRUCTION A L'ENSEMBLE DES LOTS**

Article 9.1. **Dispositions relatives aux risques d'inondation**

L'ensemble des lots est impacté par l'aléa de débordement.

Les lots 1 à 4 par l'aléa débordement – Aléa modéré – autres secteurs urbanisés (D.M.U).

Les lots 2 et 3 sont aussi concernés par l'aléa débordement – Aléa résiduel – autres secteurs urbanisés (D.R.U)

Les clauses du règlement applicable au risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement pluvial conduisent à imposer un calage de la partie supérieure des planchers par rapport la cote TN. Cette cote imposée constitue un minimum. **Il conviendra de caler la partie supérieure du plancher par défaut à Terrain Naturel +80 cm en zones d'aléa modéré**

Fait à Montpellier, le **02 décembre 2025**

TABLEAU DES SURFACES + PLU DE LA COMMUNE DE ROQUEMAURE

Règlement des zones UB et UD du PLU approuvé le 27 février 2020 et de sa révision allégée approuvée le 15 février 2023.

N°	Superficie (en m²)	Surface De Plancher (en m²)	Emprise au sol des constructions maximale (Zone UB 55%) - (en m²)	Emprise au sol des constructions maximale (Zone UD 40%) - (en m²)
1	366	125		146
2	537	124	188	78
3	527	125	182	79
4	437	125		175
	1 867	499		