

Département de l'Hérault
Commune de SAINT-BRÈS



Lotissement « Le Clos des Sophoras »

PA10 - RÈGLEMENT DU
LOTISSEMENT
MODIFICATIF 2

EMMANUELLE
NAVARRO
—
ARCHITECTE DPLG

Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com

Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulard • 34090 Montpellier



CEAU
Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD

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

CEAU SELARL au capital de 225 000 € - Siret : 403 634 090 000 43 - N°TVA FR66403634090 - RCS Montpellier 403 634 090 - APE 7112A

EMMANUELLE
NAVARRO
ARCHITECTE DPLG

Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulas • 34090 Montpellier



SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	04
1. Présentation générale	
2. Coordination	
3. Procédure	
II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	07
1. Occupations et utilisations du sol	
2. Implantation des constructions	
3. Hauteur des constructions	
4. Aspects extérieurs	
5. Stationnements	
6. Espaces libres / plantations et occupation du sol	
7. Performances énergétiques	
8. Possibilités maximales d'occupations du sol	
9. Division du sol - Dispositions diverses	
III. ANNEXES	15
1. Tableau des lots	
2. Matériaux et teintes	
3. Traitement des toitures terrasses	
4. Recommandations paysagères	
5. Dispositions techniques générales et minimales à respecter pour la protection et l'exploitation des réseaux de conduites // BRL	

I. INTRODUCTION

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'état initial du terrain et de ses abords.

Le terrain se situe sur la commune de Saint-Brès, au lieu-dit « Moulin du Contrôle ». Il est accessible depuis l'Avenue des Sophoras à l'Est. Il s'agit des parcelles cadastrées A 881 en partie et 1630 en partie. L'assiette de l'opération représente une superficie de 10 898 m² avant bornage.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprise 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.

Le lotissement sera désigné « **Le Clos des Sophoras** ».

Le terrain est bordé :

- Au Nord par les parcelles cadastrées A 1659, 1665 et 1671 formants une zone bâtie, une zone de rétention des eaux pluviales et par l'impasse des Moulins,
- Au Sud par les parcelles cadastrées A 1629, 1631 et 1793 formant une zone bâtie,
- À l'Est par les parcelles cadastrées A 1663 et 1664 et par l'Avenue des Sophoras,
- À l'Ouest par un terrain viticole sur la parcelle cadastrée A 1794.

Contrainte du site.

En application de l'article R442-2, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur correspondant au secteur **UD**, proche de la zone N. La zone **UD** est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics.

Ce présent règlement 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 PA4.1 du lotissement.

L'opération se situe en partie en zone BU du PPRI (Plan Prévention Risques d'Inondation) de la commune de Saint-Brès, zone de précaution renforcée sur le bassin versant du Bérange.

Par ailleurs, d'autres données relatives au débordement des cours d'eau sont disponibles :

- Etude hydraulique globale du bassin versant de l'Etang de l'Or réalisée par Egis en 2017 pour le compte du SYMBO ;
- Mise à jour de la cartographie de l'aléa inondation en crue exceptionnelle du Bérange sur la base des données LIDAR de précision 1m levées en 2020 sur l'ensemble du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole

En concertation avec la direction de l'eau et de l'assainissement, service risques pluvial et inondation de Montpellier Méditerranée Métropole, le lotissement intègre des mesures de précaution vis-à-vis du risque qui seront à prendre en compte par les acquéreurs des lots pour édifier leurs constructions.

Les caractéristiques de la topographie du terrain actuel se décomposent de la manière suivante :

En limite Nord :

- Une pente moyenne de 6 % de l'angle Nord-Est vers l'angle Nord-Ouest
- Altitude maximale : 28.93 NGF
- Altitude minimale : 23.76 NGF

En limite Sud:

- Une pente moyenne de 2,3 % de l'angle Sud-Est vers l'angle Sud-Ouest
- Altitude maximale : 24.50 NGF
- Altitude minimale : 23.17 NGF

Sur l'ensemble de l'opération on observe donc deux légères pentes descendantes de l'angle Nord-Est jusqu'à l'angle du Sud-Ouest.

La zone impactée par le projet est composée d'une partie bâtie conservé, située à cheval entre les deux parcelles cadastrales existantes.

Présentation générale du projet.

Le présent règlement concerne la réalisation d'un lotissement composé de :

- 18 lots à usage d'habitation individuelle ;
- 1 lot collectif à usage d'habitation et destiné au logement social ;
- 1 macrolot à vocation d'habitation destiné au logement social.
- 1 lot à vocation de stationnement privé (sans attribution de surface de plancher) au bénéfice du macrolot à vocation d'habitation destiné au logement social.

La superficie du lot et la Surface de plancher (SDP) autorisée qui sont attribuées sont indiquées dans le tableau de répartition du présent règlement (annexe 1).

Le lotissement sera accessible par un accès aménagé sur l'Avenue des Sophoras à l'Est de l'Opération. Une voirie à double sens, reliant l'accès à la placette de retournement existante, sera aménagée et assurera la desserte de tous les lots.

LE PRÉSENT DOCUMENT REPREND LES ARTICLES DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-BRÈS. LES PORTEURS DE PROJETS SE DEVROIT DE CONSULTER L'INTEGRALITÉ DES PIÈCES DU PLU LORS DE L'ÉLABORATION DE LEUR PROJET ARCHITECTURAL.

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

EMMANUELLE
NAVARRO
—
ARCHITECTE DPLG

Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com

Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulard • 34090 Montpellier

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. »

2. COORDINATION ET ARCHITECTE COORDONATEUR

Dans un souci d'harmonie de l'ensemble du lotissement, toutes les demandes de « Permis de Construire » devront être visées avant leur dépôt en Mairie par l'architecte coordonateur. Les honoraires, d'un montant de 500,00€ TTC (Cinq cent euros), seront à régler directement auprès de l'architecte coordonateur par chèque ou par virement bancaire pour obtention de l'avis de conformité au présent règlement.

L'architecte coordonateur auquel l'aménageur a confié cette mission est :

Son avis sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du PC.

EMMANUELLE
NAVARRO
—
ARCHITECTE DPLG

Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulard • 34090 Montpellier



3. PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS APRÉS SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Phase 1: Esquisse du projet de construction

Transmettre à l'architecte en chef du lotissement par mail (recommandé) une esquisse du projet :

- Un plan de masse côté établi sur la base de la fiche de lot fournie par le géomètre,
- Une esquisse des façades côtées en 3 dimensions,
- Une coupe.

L'architecte en chef réalisera un premier avis provisoire permettant à l'acquéreur/promoteur d'affiner son projet.

Phase 2: Demande d'avis pour dépôt en mairie:

Transmettre à l'architecte en chef du lotissement par mail (recommandé) le dossier complet :

- PCMI 1 Plan de situation du terrain
- PCMI 2 Plan de masse des constructions à édifier
- PCMI 3 Coupe du terrain et de la construction
- PCMI 4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PCMI 5 Plan des façades et des toitures
- PCMI 6 Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PCMI 7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PCMI 8 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PCMI 11 Copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carré constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

L'architecte en chef réalisera un avis définitif permettant à l'acquéreur / promoteur de déposer son permis de construire en mairie. L'architecte en chef visera et signera la totalité des pièces de permis.

Ces documents pourront être transmis à l'acquéreur / promoteur en échange du règlement des honoraires par mail ou par courrier postal.

EMMANUELLE
NAVARRO
ARCHITECTE DPLG



Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulas • 34090 Montpellier

II. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics.

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Les professions libérales pourront s'exercer à l'intérieur du volume bâti à usage d'habitation à la condition que le stationnement nécessaire à l'activité soit assuré sur le lot accueillant l'activité.

De manière subsidiaire, des lots pourront recevoir la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » telle qu'il en résulte de l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Sur ces lots, ne seront toutefois autorisées que les sous-destinations suivantes : « *établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* » - R151-28 du code de l'urbanisme.

En lien avec ces sous-destinations, des établissements recevant du public de type R de 5^{ème} catégorie uniquement pourront s'implanter à condition que le respect des règles d'accessibilité et de sécurité incendie soit assuré sur le lot accueillant l'activité.

Disposition commune aux lots 1 à 7 :

Lesdits lots sont concernés par la zone d'aléa « bleu urbain » dit BU issues de la cartographie du PPRn inondation du Bassin versant de l'Etang de l'Or sud.

1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

1.3 ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions communes aux lots 1 à 19 (dont lot 18 social) :

Chaque propriétaire de lot doit respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies par le plan de composition PA4 du lotissement annexé au permis d'aménager.

L'accès au lot se fait conformément au plan de composition PA4 du lotissement. Aucun autre accès véhicule ne sera autorisé.

Disposition particulière au lot 20 / macrolot social :

L'accès au macrolot pourra être réalisé sur toute la longueur de la zone constructible conformément au plan de composition PA04 du lotissement. L'accès devra être réalisé en dehors des emplacements des coffrets réseaux.

Passage en surface et réseaux en tréfonds

Disposition particulière applicable à la voie commune du lotissement

La voie commune du lotissement est grevée d'une servitude de passage en surface et une servitude de raccordement aux réseaux au bénéfice de la parcelle bâtie existante (hors lotissement).

Cette emprise vaut également servitude de raccordement à tous les réseaux mis en place dans le cadre du lotissement au bénéfice de la parcelle existante.

1.4 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué ci-dessus, est définie au plan de composition PA04.1 du lotissement.

1.5 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Réseaux d'eaux pluviales :

Disposition commune aux lots 1 à 7 et 20 / macrolot social :

Lesdits lots seront raccordés sur la boîte de branchement particulière prévue au programme des travaux du lotissement. Les lots équipés de boîtes de branchements particulières, mises en œuvre par l'aménageur, doivent obligatoirement y raccorder leurs eaux pluviales.

Disposition commune aux lots 8 à 20 / macrolot social :

Les eaux pluviales de ces lots, non équipés de boîtes, seront dirigées en surface, vers le réseau collectif pluvial prévue au programme des travaux du lotissement.

Disposition particulière au lot 21 :

Le lot est grisé d'une servitude en tréfonds de réseaux d'eau pluviales représentée sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Disposition commune aux lots 3 à 6

Une servitude de réseaux et d'accès de 2m de part et d'autre de l'axe de la canalisation BRL est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA04). Des obligations particulières relatives aux clôtures sont fixées.

Dans le cas où d'autres devaient être concernés par cette servitude, l'acquéreur devrait répondre aux mêmes obligations.

Disposition relative aux lots 1 à 7

Les vides sanitaires des dits lots seront conçus de manière à assurer une transparence hydraulique des eaux.

EMMANUELLE
NAVARRO
ARCHITECTE DPLG



Port. 06 58 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulas • 34090 Montpellier

2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Les constructions doivent :

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

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les débords de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.

Cas particulier des piscines

Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Cas particulier des terrasses :

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain-pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA4) ;
- Respecter le jumelage obligatoire par le corps principal défini sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Quand elles ne sont implantées en limite séparative, les constructions doivent également respecter un recul au moins égal à $L \geq H/2$ et minimum de 3 mètres.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les débords de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.

Lorsque les constructions sont situées en limite séparative, il n'est pas permis de réaliser des ouvertures donnantes sur le fond voisin.

Dispositions particulières au lot 20 / macrolot social :

Conformément au plan de composition du lotissement (PA04), le dit lot a la possibilité d'édifier en saillies des balcons ou terrasses en R+1 uniquement.

Dispositions particulières aux lots 1 à 7 et 20 :

Conformément au plan de composition du lotissement (PA04), les dits lots ont la possibilité d'édifier des constructions en limite séparative sur 1 niveau (RDC) sans que la hauteur de la construction ne puisse excéder 4,00 m au faîte par rapport au terrain naturel. En outre, la longueur de ces constructions ne peut dépasser 10 mètres de long.

Cas particulier des piscines

Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être implantés en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

Cas particulier des terrasses :

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain-pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux constructions reliées entre elles par un porche ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (PLU)

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, capteurs solaires et autres superstructure exclus. Le sol naturel désigne le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation. »

Dispositions communes à tous les lots :

La sous-face des planchers des pièces habitables des constructions envisagées doit être impérativement établie à une côte supérieure de 20 cm par rapport à la cote de la voirie au droit de l'accès à la parcelle (cf. tableau ci-contre / 3ème colonne).

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment, est fixée à 8,50 m et à deux niveaux (R+1).

Dispositions particulières aux lots 1 à 7 :

La sous-face des planchers des pièces non habitables des constructions envisagées peut être envisagé sous réserve qu'elle soit établie impérativement à la côte minimale présentée (cf. tableau suivant / 4ème colonne).

Conformément au plan de composition du lotissement (PA4.1), les dits lots ont la possibilité d'édifier des constructions en limite séparative sur 1 niveau (RDC) sans que la hauteur de la construction ne puisse excéder 4,00m au faîte par rapport au terrain naturel. En outre, la longueur de ces constructions ne peut dépasser 10 mètres de long.

Lot	Cote voirie	Cote minimale de sous-face de plancher habitable	Cote minimale niveau de plancher fini non habitable
1	24,28	24,48 m NGF	24,25 m NGF
2	24,41	24,61 m NGF	24,30 m NGF
3	24,54	24,74 m NGF	24,40 m NGF
4	24,69	24,89 m NGF	24,45 m NGF
5	24,58	24,79m NGF	24,50 m NGF
6	24,58	24,78m NGF	24,55 m NGF
7	24,80	25,00m NGF	24,60m NGF
8	24,91	25,11m NGF	
9	25,32	25,52m NGF	
10	25,73	25,93m NGF	
11	26,14	26,34m NGF	
12	26,14	26,34m NGF	
13	26,73	26,93m NGF	
14	26,73	26,93m NGF	
15	24,39	24,59m NGF	
16	24,39	24,59m NGF	
17	25,04	25,24m NGF	
18 social	25,04	25,24m NGF	
19	24,71	24,91m NGF	
Lot 20 Macrolot social	25,04	25,24m NGF	
Lot 21 Stationnements Macrolot social			

Nota. Les cotes du présent tableau sont données avec une précision décimétrique.

4. ASPECTS EXTÉRIEURS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

4.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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.

4.2 VOLUMES

Une fiche de lot sera réalisée par lot pour déterminer une zone constructible.

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes). La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

La réalisation de différents volumes sur une même parcelle devra faire l'objet d'un soin particulier. Ces volumes devront exprimer soit une « juxtaposition », soit un « emboîtement ».

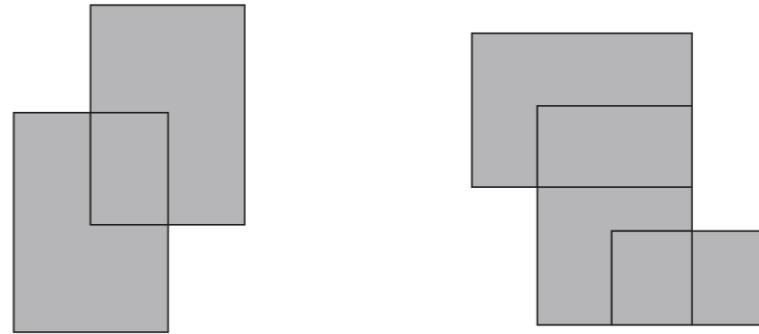
Afin de souligner l'expression d'une juxtaposition, il est possible :

- De ne pas aligner les volumes les uns par rapport aux autres,
- De donner des hauteurs différentes aux volumes adjacents.

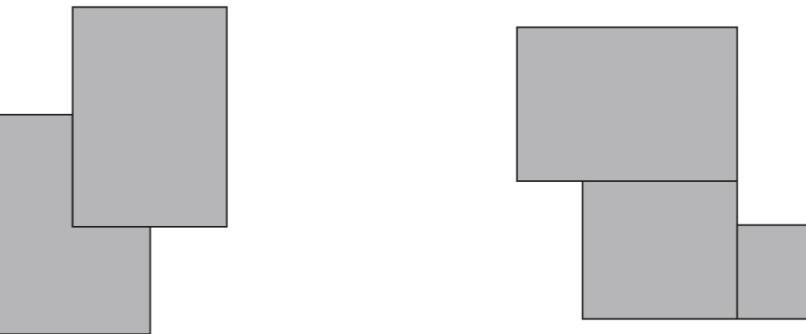
Afin de souligner l'expression d'un emboîtement, il est possible :

- De percer le volume pénétré au niveau de l'articulation.

Principe d'emboîtement :



Principe de superposition :



4.3 TOITURES

Sont autorisées :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire, de teinte traditionnelle.
- Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
- Les toitures traitées en 2 ou 4 pentes comprises entre 28 et 35% au-dessus de l'horizontale. Les toits à une pente sont autorisés pour les annexes ou les constructions de faible volume (< 20 m²).
- Le toitures terrasses sur une partie ou sur la totalité de la surface de la toiture.

Les orientations des toitures devront être conçues dans le souci de la vision globale du lotissement. Les faîtages des toitures devront respecter une orientation parallèle ou perpendiculaire à la voie.

En cas de toitures terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures et équipements en toiture (gaines, appareils de ventilation et de climatisation) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées (annexe 3).

Des matériaux translucides pourront par ailleurs être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

S'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;

S'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux en façade sont interdits.

4.4 FAÇADES

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels de l'agglomération. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.5 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

4.6 CLÔTURES

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. Les clôtures en éléments de béton moulé (communément appelés balustres), les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs sont interdits. Les clôtures grillagées (RAL 7016) seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4).

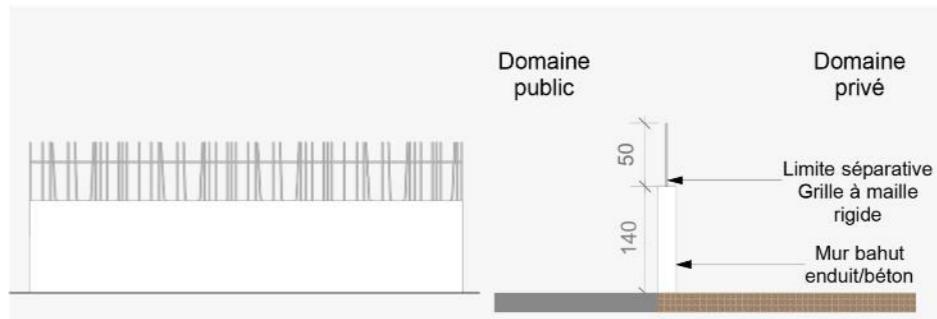
En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,90 mètre.

Les murs constitués de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne devront pas rester bruts, et ce sur l'ensemble de leur surface située du côté de l'espace public (traitement de surface type enduit obligatoire). L'enduit de la clôture sera de même finition que la façade du bâtiment.

Pour l'ensemble des lots individuels (dont lot 18 social) :

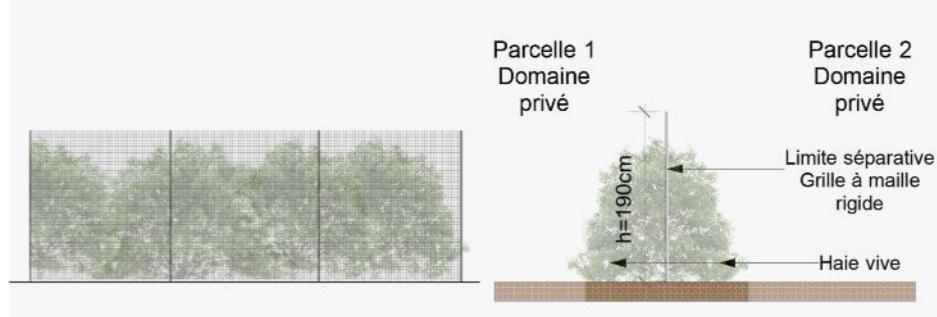
Dans un souci d'harmonie du paysage du lotissement, les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur de 140cm rehaussé d'une grille à maille rigide (RAL 7016) doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) dans la limite maximale de 1.90m pour l'ensemble de l'ouvrage.

Traitement des clôtures sur le domaine public :



Les clôtures en fond de parcelle seront composées d'une grille à maille rigide (RAL 7016) doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) d'une hauteur maximale de 1,90m.

Traitement des clôtures entre les lots et fonds de parcelles :



Pour les lots individuels 1 à 7 :

Afin d'assurer une transparence hydraulique, les clôtures entre les lots seront composées d'une grille à maille rigide (RAL 7016) doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) d'une hauteur maximale de 1,90m.

Dispositions particulières aux lots 3 à 7

Conformément au plan de composition du lotissement (PA04), **dans l'emprise** de la servitude liée à la **canalisation BRL**, toutes les clôtures latérales et en fond de lots devront respecter les obligations suivantes :

- être démontables facilement par le propriétaire ou par BRL (grille et poteaux),
- Etre constituée de grille à maille rigide d'une hauteur maximale de 1,90m
- Les poteaux de support des grilles seront insérés dans des fourreaux scellés dans un massif béton en sol. Les travaux de fondations seront à réaliser en respectant également les dispositions techniques BRL générales et minimales jointes au présent règlement.

Par ailleurs :

- L'accès à l'emprise de la servitude doit être assuré pour le passage, l'entretien et la réparation des réseaux et ouvrages.
- Toute plantation d'arbre, d'arbustes et de haies sont interdites.
- Dans le cas où une intervention devait être réalisée sur la canalisation, BRL se réserve le droit de démolir tout élément fixe (non démontable) pour accéder à son ouvrage sans reconstruction ni compensation financière.

Dans le cas où d'autres lots devaient être concernés par cette servitude, l'acquéreur devrait répondre aux mêmes obligations.

Pour les lots individuels 8 à 19 (dont lot 18 social) :

Les clôtures entre lots seront composées **soit** d'un muret d'une hauteur de 140cm rehaussé d'une grille à maille rigide doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) dans la limite maximale de 1.90m pour l'ensemble de l'ouvrage **soit** uniquement d'une grille à maille rigide doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) d'une hauteur maximale de 1,90m.

Pour le lot 20 / macrolot social :

Les clôtures sur rue et en limite de parcelle seront composées d'une grille à maille rigide doublée d'une haie végétale d'essences locales (annexe 4) d'une hauteur maximale de 1,90m.

4.7 LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. Les boîtes à lettres doivent être :

- Soit encastrées dans le mur de clôture ou muret technique en cas de clôture grillagée,
- Soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles,
- Soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs ou d'ensembles de bureaux notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou au mur de façade.

4.8 DÉCHETS

Les acquéreurs de lots devront impérativement déposer leurs déchets (Ordures Ménagères Résiduelles, Tri Sélectif, Bio déchets) dans le local prévu à cet effet en entrée d'opération et selon les consignes de tri en vigueur sur le territoire.

5. STATIONNEMENT

Concernant l'exercice de professions libérales, et les bâtis à destination autre qu'habitation individuelle, le nombre de places de stationnement devra être justifié et proportionné à l'activité exercée. Se référer au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Stationnements des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Pour les lots individuels 1 à 17 et 19 :

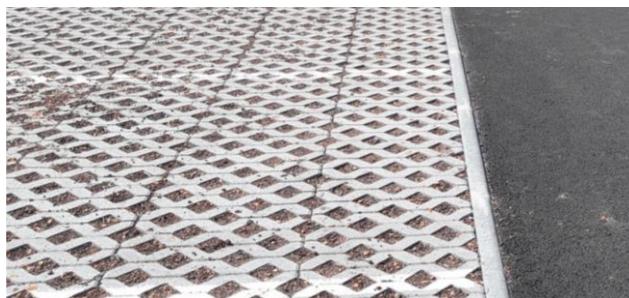
- **Une (1) place de stationnement privative obligatoirement ouverte sur la voie commune ;**
- **Une (1) place de stationnement privative ou de garage par logement.**

Les dimensions à prendre en compte pour la place ouverte est au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Dispositions particulières aux lots 1, 7 et 19 :

La place ouverte sur la voie commune devra occuper la pleine largeur de l'accès au lot.

La réalisation des places de stationnements privatives est à la charge des acquéreurs. Le revêtement des places ouvertes sera perméable et constitué de dalles préfabriquées béton et remplie de granulats conformément au visuel ci-contre (Type ROC Ecovégétal).



Toute aire de stationnement extérieure pourra mettre en œuvre un dispositif d'ombrage naturel (pergolas, treilles, etc.) ou construit (velum, pergola, toiture plate, etc.)

Pour le lot 18 / collectif social :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

En vue de la réalisation de deux logements, deux places de stationnement privatives obligatoirement ouvertes sur la voie commune seront à réaliser.

Ces places seront perméables et constituées de dalles préfabriquées béton et remplie de granulats conformément au visuel ci-dessus (Type ROC Ecovégétal).

Pour le lot 20 / macrolot social :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Pour rappel, le lot 21 est à vocation de stationnements au bénéfice du macrolot à vocation d'habitation destiné au logement social. L'aire de stationnement réalisée devra être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Dispositions particulières aux lots 5/6, 11/12, 13/14, 15/16 et 17/18 :

Dans le cas de d'aire de stationnement ouvertes jumelées de 2 lots x 1 place, les aires devront être réalisées à la même cote de niveau fini sans ressauts.

Stationnements des vélos

Les constructions à destination d'habitat collectif devront comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 m². Ces locaux, sécurisés et ajourés, seront préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

6. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions communes aux lots

Les arbres abattus dans le cadre de l'opération devront être remplacés sur chaque parcelle conformément à la répartition indiquée dans le tableau en annexe du présent règlement.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes :

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| ▪ Chêne vert | ▪ Chêne truffier |
| ▪ Cyprès d'Italie | ▪ Cytise |
| ▪ Erable de Montpellier | ▪ Févier d'Amérique |
| ▪ Genévrier | ▪ Chêne liège |
| ▪ Eucalyptus | ▪ Mimosa |
| ▪ Arbre de Judée | ▪ Cèdre du Liban |
| ▪ Frêne à fleurs | ▪ Laurier-sauce |
| ▪ Mûrier blanc pleureur | ▪ Olivier |

Les espèces conseillées pour les haies sont des essences locales :

- | | |
|----------------|------------------------|
| ▪ Argousier | ▪ Chêne kermès et vert |
| ▪ Baguenaudier | ▪ Gattilier |
| ▪ Genévrier | ▪ Germandrée |
| ▪ Lentisque | ▪ Myrte |
| ▪ Nerprun | ▪ Pittosporum |

Le choix des végétaux peut également se référer à la palette végétale disponible sur le site du CAUE34.

7. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

8. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

8.1 SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

La surface de plancher autorisée, susceptible d'être édifiée sur chaque parcelle est indiquée sur le tableau de répartition présenté en annexe 1 du présent règlement.

Les emprises constructibles sont définies dans les plans de composition PA4 du lotissement et dans les fiches de lots. Aucune construction créant de la Surface de Plancher ne peut être implantée en dehors

8.2 ESPACE LIBRE IMPERMÉABILISÉ

Les surfaces imperméabilisées comprennent la construction (villa, garage) mais également les aménagements extérieurs imperméables (abri de jardin ou toute construction annexe, place de stationnement imperméable, cheminement imperméable, terrasse carrelée, piscine, etc.).

Une surface en espace libre imperméabilisé maximale est fixée sur chaque parcelle qui est indiquée sur le tableau de répartition en annexe 1 du présent règlement.

9. DIVISION DU SOL - DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 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 PA4 du lotissement.

Il est rappelé que les cotes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert. Un plan de vente, dressé par le géomètre expert, sera remis aux acquéreurs lors de l'acquisition de la parcelle.

9.2 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 soit conservés suivant le plan de composition PA4.

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

9.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Disposition commune aux lots 1 à 7 et 20 :

Lesdits lots seront raccordés sur la boîte de branchement particulière prévue au programme des travaux du lotissement.

Passage en surface et réseaux en tréfonds

Disposition particulière applicable à la voie commune du lotissement

La voie commune du lotissement est grevée d'une servitude de passage en surface et une servitude de raccordement aux réseaux au bénéfice de la parcelle bâtie existante (hors lotissement).

Cette emprise vaut également servitude de raccordement à tous les réseaux mis en place dans le cadre du lotissement au bénéfice de la parcelle existante.

Disposition particulière au lot 21 :

Le lot est grévé d'une servitude en tréfonds de réseaux d'eau pluviales représentée sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Disposition commune aux lots 3 à 6 :

Servitude BRL

Une servitude de réseaux et d'accès de 2m de part et d'autre de l'axe de la canalisation BRL est représentée sur le plan de composition du lotissement (PA04). Des obligations particulières relatives aux clôtures sont fixées.

Dans le cas où d'autres devaient être concernés par cette servitude, l'acquéreur devrait répondre aux mêmes obligations.

ANNEXE 1 : TABLEAU DES LOTS

n°	Superficies*	Surface de plancher maximum	Surface imperméabilisée maximum	Arbres à planter par les acquéreurs des lots
1	488 m ²	150 m ²	160 m ²	4
2	400 m ²	140 m ²	150 m ²	4
3	401 m ²	140 m ²	150 m ²	4
4	417 m ²	140 m ²	150 m ²	4
5	387 m ²	140 m ²	150 m ²	4
6	363 m ²	150 m ²	150 m ²	4
7	451 m ²	140 m ²	150 m ²	4
8	272 m ²	95 m ²	110 m ²	1
9	202 m ²	95 m ²	110 m ²	1
10	203 m ²	95 m ²	110 m ²	1
11	203 m ²	95 m ²	110 m ²	1
12	284 m ²	100 m ²	100 m ²	1
13	441 m ²	140 m ²	150 m ²	4
14	375 m ²	140 m ²	150 m ²	4
15	338 m ²	140 m ²	150 m ²	3
16	277 m ²	140 m ²	110 m ²	3
17	320 m ²	140 m ²	110 m ²	3
Lot 18 social	240 m ²	100 m ² **	110 m ²	2
Lot 19	571 m ²	160 m ²	150 m ²	4
Lot 20 Macrolot social	630 m ²	680 m ² **	440 m ²	4
Lot 21 Stationnements Macrolot social	135 m ²	Néant	Néant	2
Sous-Total		7398 m²	3120 m²	2970 m²
62				

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

** La surface de plancher pour les lots 18 et 20 tous deux à vocation d'habitat social est une SDP minimale

Superficie Projet	11024 m ²
-------------------	----------------------

EMMANUELLE
NAVARRO
ARCHITECTE DPLG



Port. 06 98 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulas • 34090 Montpellier

ANNEXE 2 : MATÉRIAUX ET COULEURS

Le présent règlement ne présente pas de matériaux imposés. Cependant, il faudra éviter un échantillonnage inutile de matériaux et de teintes afin de favoriser une unité urbaine.

Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps, ne pas être salissants et satisfaire aux recommandations des paragraphes précédents.

Certains matériaux qui ne répondent pas aux critères mentionnés ci-dessus sont proscrits comme le verre réfléchissant, le verre foncé, la pierre agrafée, les enduits monocouches projetés et grattés, les bardages de qualité insuffisante, les peintures à base de colorants...

Les matériaux seront indiqués sur les documents présentés à la cellule de coordination et devront être approuvés par celle-ci.

Les matériaux recommandés sont :

- Les enduits talochés fins et lisses ;
- Les peintures minérales de bonne qualité ;
- Le métal thermolaqué ou anodisé (aluminium) clair, le cuivre, le zinc ;
- Les bardages bois à finition bois sur âme bois résine.

Palette des matériaux préconisés pour les volumes :



Bardage bois horizontal



Ventelles métalliques



Ventelles bois



Enduit (ton naturel)

ANNEXE 3 : TRAITEMENT DES TOITURES TERRASSE

L'utilisation de toitures terrasse est recommandée pour la rétention des eaux de pluie et pour la récupération à la parcelle des eaux pour l'arrosage des espaces privatisés. Les toitures terrasses peuvent également être végétalisées, en particulier celles qui sont surplombées par un autre niveau.

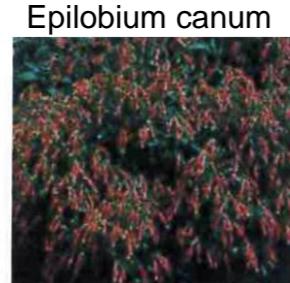
Essences préconisées sur une toiture végétalisée :

La végétalisation de ces toitures sera majoritairement composée de plusieurs types de graminées, disposés de façon aléatoire: *Panicum shenandoah*, *Carex coman bronze*, *Stipa tenuissima*. Des essences rustiques colorées viendront agrémenter de façon aléatoire le paysage de ces toitures : *Ciste cotonneux*, *Epilobium canum*, *Eschscholzia californica*, *Phyla nodiflora*.

Dans le cas d'implantation de superstructures en toiture (VMC, extracteur, etc...), celles-ci seront habillées et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront faire partie intégrante du bâtiment.

Essences recommandées :

LES FLEURS MEDITERRANEENNES:



Panicum shenandoah



Carex coman bronze.



Stipa tenuissima

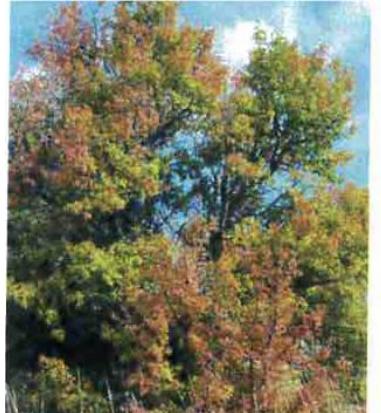


ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

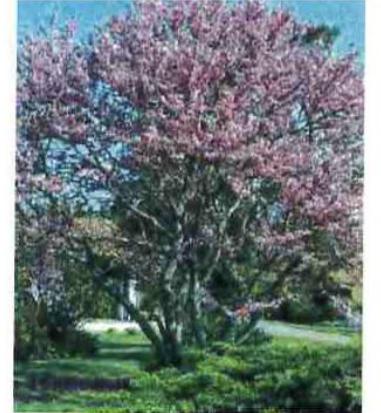
Morus alba - Mûrier blanc



Acer monspessulanum - Érable de Montpellier



Cerquis siliquastrum - Arbre de Judée



Lavendula intermedia - Lavande



Abelia chinensis



Celtis australis - Micocoulier



ANNEXE 5 : DISPOSITIONS TECHNIQUES GENERALES ET MINIMALES A RESPECTER POUR LA PROTECTION ET L'EXPLOITATION DES RESEAUX DE CONDUITES // BRL

Le présent document énonce les précautions minimales préalables à observer pour éviter de porter atteinte à l'état, la solidité ou la stabilité des installations et pour préserver les contraintes d'exploitation de la société BRL Exploitation (BRLE).

Les conduites transportant de l'eau sous pression, il est important de noter que les travaux réalisés à proximité (compacteurs, passage engins de chantier, travaux au BRH ...) peuvent provoquer des fissurations entraînant des ruptures brutales de canalisations. Les canalisations peuvent être croisées ou longées par d'autres réseaux non gérés par BRLE.

Ces prescriptions générales n'écartent pas les contraintes et prescriptions pouvant par ailleurs résulter d'autres réglementations (urbanisme, travaux à proximité de réseaux, coordination et sécurité, etc....) ainsi que celles plus contraignantes pouvant résulter spécifiquement de conventions de servitudes.

Prescriptions générales :

Aucune construction, aucune clôture fixe, aucune excavation ou remblaiement ne devra être réalisée à moins de trois mètres au minimum de l'axe des conduites sous pression s'il s'agit de conduites d'un diamètre égal ou supérieur à 1000 mm, et à moins de deux mètres au minimum de cet axe s'il s'agit de conduites d'un diamètre inférieur à 1000 mm.

Dans le cadre de la législation sur la prévention des endommagements de réseaux lors de travaux, les déclarations de projet de travaux et d'intention de commencement de travaux sont adressées à l'agence de

Sur demande, les opérations de repérages des ouvrages par BRLE sont systématiques, les opérations de sondages seront réalisées sur prescription de BRLE. Il est recommandé de présenter à BRLE, au moment de l'élaboration du projet, un plan des aménagements prévus aux abords des conduites et ouvrages.

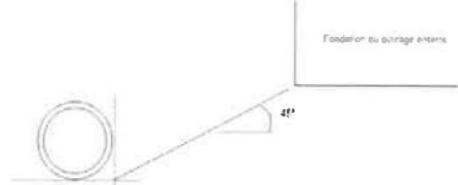
Ceci exposé, en cas de travaux autorisés par BRLE, il est signalé que :

1. Il est impératif de maintenir sur la génératrice supérieure des conduites l'épaisseur du recouvrement existant avant les travaux d'aménagement des terrains et de construction de voirie,
2. Afin de conserver la butée latérale des terres contre la canalisation, tout travail à une distance horizontale de moins d'un mètre sera interdite sans la présence de BRLE
3. En cas de croisement de réseau autorisé par BRLE, une distance de 50 centimètres au minimum devra être respectée, entre les canalisations projetées et celles de BRL à leur point de croisement. A chacun de ces emplacements, il sera placé un signal avertisseur qui sera constitué par des dalles en béton et/ou un grillage normalisé posé au-dessus des canalisations, de manière à prévenir tout accident en cas d'intervention sur les réseaux.
4. Aucune canalisation, aucun câble ou réseau quelconque ne sera posé en parallèle avec les conduites de BRL à moins de deux mètres de l'axe de ces conduites. Les pylônes, poteaux, lampadaires, regards de toutes sortes seront implantés à une distance minimum de trois mètres par rapport à l'axe des canalisations.

5. La réalisation d'une protection des canalisations de BRL sur toutes les parties de ces canalisations situées sous des chaussées ou des aires de stationnement, le type de protection sera définie au cas par cas par BRLE. Cette protection pourra consister à placer au-dessus de la conduite des dalles de répartition en béton armé ou être d'un tout autre type. Ces travaux seront exécutés par l'intervenant sous les directives et la surveillance de BRLE.
6. Si la réalisation de certains travaux rend nécessaire l'utilisation d'engins ou de matériels susceptibles, de par leur charge, de déstabiliser, voire de provoquer la rupture de certains ouvrages, des protections spécifiques (dalles, longines, blindage...) devront être installées en accord avec BRLE.
7. Les profondeurs de pose de certains ouvrages enterrés, et les terrassements requis, peuvent risquer de provoquer des décompressions voire des éboulements à proximité des ouvrages BRL. Il est donc impératif de vérifier que les terrassements projetés ne peuvent mettre en péril leur stabilité. S'il s'avère en particulier, que certains ouvrages BRL se trouvent dans le cône d'éboulement des tranchées projetées, l'entreprise devra prendre toute disposition pour effectuer les consolidations de terrains nécessaires à la protection des ouvrages, ceci en accord avec BRLE.
8. Les tranchées seront réalisées de manière à éviter tout mouvement de terrain en contact avec les ouvrages appartenant à BRL.
9. L'utilisation de toute source de chaleur à proximité des ouvrages en matériaux plastiques (PVC, polyéthylène, composite...) est proscrite.
10. Le personnel et les engins de BRLE doivent pouvoir accéder librement, en toutes circonstances, et à tout moment pour assurer l'entretien et l'exploitation du réseau de canalisations et des ouvrages et ce également pendant la durée des travaux. A cet effet, aucun ouvrage BRL ne devra être enclavé à l'intérieur d'une zone clôturée.

Nous attirons particulièrement l'attention du constructeur sur l'intérêt qu'il y a :

- a) A éviter que des conduites soient enclavées à l'intérieur des parcelles ou des lots et à s'efforcer de maintenir ces conduites en place sous des espaces publics (espaces verts, parkings, voies de circulation, accotement...).
- b) A éloigner au maximum les constructions des canalisations surtout lorsqu'il s'agit de conduites d'un diamètre supérieur à 500mm.
- c) A éloigner de la conduite tout ouvrage souterrain, et notamment toute fondation de façon que la pente correspondant à la diffusion des contraintes apportées par l'ouvrage fasse un angle maximal de 45°, compté entre le rebord de la fondation le plus proche de la conduite et la génératrice latérale de la conduite.



EMMANUELLE
NAVARRO
ARCHITECTE DPLG



Port. 06 58 91 02 80 • Fixe 09 87 16 09 53
architecte@emmanuelle-navarro.com
Résidence Europa - Bâtiment Le Danemark
412, Avenue du Père Soulas • 34090 Montpellier