

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT JEAN DE FOS



Lotissement:

"L'Allée des Oyas"^{1^e lotissement}

PA 0342672100003 M02

- 8 JAN. 2026

PA10

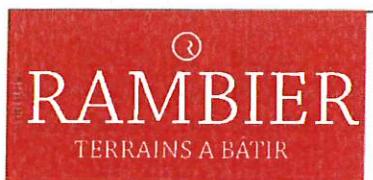
REGLEMENT

N° DOSSIER
2021/212

Référence Cadastrale : Lieu-dit "Le Village"
Section B - Parcelles n°376 à 381p et 1858p

Date	Observations	Chargé d'affaire	Tech.
29/11/2021	Dossier PA initial	GD	LC
08/03/2022	Pièces Manquantes	GD	LC
01/06/2022	Modification bassins de rétention	GD	LC
03/04/2023	Dossier PA modificatif n°1	GD	JLB
13/11/2025	Dossier PA modificatif n°2	GD	FL
06/01/2026	Pièces Manquantes	GD	FL

Maître d'Ouvrage



RAMBIER PROMOTION

(Anciennement HP AMENAGEMENT)

232, Avenue des Moulins
34184 MONTPELLIER Cedex 4

Tél : 0 825 883 882

lotissement@rambier.com - www.rambier.com

Architecte



GRV Architecture

1481 Avenue des Platanes

34970 LATTES

Tél : 04 67 17 03 13

Mail : n.gervais@grvarchitecture.fr

Géomètre-Expert &
Bureau d'Etudes VRD



Geometris
Géomètres-Experts Foncier
Bureau d'Etudes - Ingénierie

ZAE Les Tanes Basses - BP80

34800 CLERMONT L'HERAULT

Tél : 04 67 96 05 52

Mail : contact@geometris.fr

Commune de SAINT JEAN DE FOS

Lotissement « L'Allée des Oyas »

REGLEMENT

PA 0342672100003M02

PREAMBULE : ARCHITECTE COORDONNATEUR

M. Nicolas GERVAIS
Architecte
GRV Architecture
1481 Avenue des Platanes
34970 LATTES
Tél 04 67 17 03 13
n.gervais@grvarchitecture.fr



Pièce complémentaire

- 8 JAN. 2026

Intervient sur ce projet en tant qu'architecte coordinateur. Son visa sera nécessaire à tout dépôt de permis de construire.

Son avis sera donné au titre de la conformité du projet au présent document.
Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Procédure à suivre :

La procédure conduisant à l'avis se déroule en deux phases :

1 – Présentation de l'Esquisse

- Envoi par E-mail à l'architecte coordinateur d'une esquisse du projet.

Documents à envoyer à minima :

- Plan de Masse coté, établi sur les bases du plan fourni par le géomètre comportant la construction et ses annexes, indications des côtes altimétriques du terrain naturel ;
- Plan d'élévation des façades ;
- Plans des niveaux intérieurs ;
- Une coupe avec indication des hauteurs de la construction et la côté NGF de référence ;
- La note descriptive du projet avec indication de la nature des revêtements des façades, des menuiseries, des matériaux dans leur ensemble et leurs teintes ;
- Insertion paysagère du projet dans son environnement.

- Avis provisoire de l'architecte coordinateur

2 – Dossier de demande de permis de construire

- Envoi pour avis à l'architecte coordinateur du projet complet de Demande de Permis de Construire.

Les dossiers seront remis en deux exemplaires (1 dossier signé, 1 dossier conservé par l'architecte coordinateur), soit directement à l'agence de l'architecte coordinateur (prendre rendez-vous) soit par courrier avec une enveloppe timbrée pour le retour, ou en version numérique PDF par mail (adresse ci-dessus).

Documents à envoyer (Chaque pièce est indispensable) :

- Pièces graphiques (PC MI 1 à PC MI 8)
- Plans des niveaux intérieurs ;

PO 0342672100003MO2

- 8 JAN. 2026

➤ Demande complémentaire éventuelle (PCM, DP)
Avis définitif de l'architecte coordonnateur (attestation de conformité), délivré après règlement des honoraires de coordination

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 1AU** du PLU en vigueur sur la commune de SAINT JEAN DE FOS complétées par des dispositions supplémentaires (en bleu) :

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement seront à usage d'habitation uniquement.

Un seul logement par lot individuel est autorisé.

Les lots 17 à 20 seront réservés à des constructeurs primo-accédants bénéficiant de prêts aidés pour l'accès à la propriété (PTZ, PAS, PEL, Prêt Action logement, Prêt conventionné, etc...).

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Chaque propriétaire de lot devra strictement respecter les conditions de desserte telles qu'elles sont définies au plan de composition (pièce PA4).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (pièce PA8a).

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

Le lotisseur mettra en place un réseau souterrain de collecte des eaux pluviales sous la voirie et certains lots, permettant de canaliser les eaux vers les bassins de rétention.

Les lots grevés par une servitude de passage de réseau pluvial souterrain seront les lots 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19 et 20.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4).

Pour les lots 17 à 20, le long de la Rue du Jeu de Ballon, les constructions seront implantées obligatoirement à l'alignement de la voie publique.

Piscines :

En cas de hauteur par rapport au terrain naturel inférieur à 0,60m, les piscines (ainsi que les locaux techniques hors-sol ou enterrés) devront respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques

Au-delà d'une hauteur de 0,60m, les piscines et équipements devront s'inscrire dans la zone constructible du lot.

PA 0342672100003M02

- 8 JAN. 2026

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4).

Piscines :

En cas de hauteur par rapport au terrain naturel inférieur à 0,60m, les piscines (ainsi que les locaux techniques hors-sol ou enterrés) devront respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de lot.

Au-delà d'une hauteur de 0,60m, les piscines et équipements devront s'inscrire dans la zone constructible du lot.

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

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

SE REFERER AU TABLEAU DES SUPERFICIES

Prescriptions particulières :

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur chaque lot est précisée dans le tableau des superficies joint en annexe du règlement.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

La hauteur des constructions devra se conformer aux indications du plan de masse PA.4.

Pour les lots 17 à 20, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la Rue du Jeu de Ballon.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Article 11.1 – Aspect général :

L'obtention du permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures et leurs enduits.

Un projet paysager doit accompagner le projet architectural pour l'aménagement extérieur.

- 8 JAN. 2026

Article 11.2 - Le traitement des toitures :

Les toitures à 4 pans seront proscrites.

Les faîtages seront parallèles à la rue.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires, sans débord ni pignon.

Les chéneaux et les descentes d'eau pluviale seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures en pente seront en tuiles avec une pente comprise entre 30 et 35%.

Cas particuliers des lots 17 à 20 :

- la pente de toit des constructions sera identique,
- 2 rangs de génoises sont imposés,
- les descentes d'eau seront en céramique de St Jean de Fos de couleur verte.

Pour les autres lots, Les génoises sont à privilégier, et les débords de toiture de type PVC sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques en toiture ne sont pas souhaitables sur les couvertures principales. Des solutions peuvent être envisagées pour une bonne intégration architecturale à l'appui du « Guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon » réalisé par le CAUE, la DRAC, la CAPEB et le Pôle Energie 11, et accessible sur Internet (<https://www.caue-lr.fr/le-guide-des-capteurs-solaires>; voir en particulier la fiche n°3 : maison individuelle).

Article 11.3 – Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les enduits seront talochés ou grattés (dans une teinte conforme au nuancier du PLU, article 1AU-11/6.), à l'exclusion des enduits écrasés, tyroliens, jetés truelle et plastiques.

Les annexes des habitations devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Cas particuliers des lots 17 à 20 :

- enduit taloché fin dans une teinte conforme au nuancier du PLU, article 1AU-11/6. ; de préférence à la chaux,
- encadrement de menuiserie en surépaisseur avec briques enduites de même teinte

Article 11.4 – Menuiseries et huisseries extérieures :

Il est rappelé que les percements et ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, un jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Les fenêtres seront plus hautes que larges en proportion.

Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.

Le PVC sera proscrit pour les portillons, les portails, les portes d'entrée et les portes de garages.

Les volets seront battants, en bois peint, à l'exclusion de tout système présentant des écharpes en Z ; ils seront peints de même couleur que les menuiseries, éventuellement dans un ton plus soutenu.

PA 0342672100003M02

- 8 JAN. 2022

Cas particulier des lots 17 à 20 côté rue du Jeu de Ballon :

- les menuiseries seront plus hautes que larges
- les portes d'entrée seront en bois chêne moyen vernis
- les menuiseries/volets battants et ferronneries seront de couleurs suivantes :
 - . menuiseries bois RAL 7005 ou 8025
 - . volets battants bois RAL 7022 ou 7006
 - . ferronneries, grilles de défense et garde-corps RAL 7016

Article 11.5 - 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 clôtures seront obligatoirement doublées de haies végétales à la charge de l'acquéreur.

a/ Clôtures en bordure de la voie interne et des voies publiques :

Elles seront réalisées par l'aménageur, auront une hauteur de 1,80m et seront constituées :

- Par un mur bahut avec parement en pierre de Pompignan, hauteur 0,80m ; muret dans lequel les compteurs seront encastrés
- Surmonté par une clôture rigide, hauteur 1,00m.

Le mur en pierre existant le long de la rue du Jeu de Ballon sera conservé et restauré, et surmonté d'un grillage rigide de hauteur 1 mètre.

b/ Clôtures en limites séparatives

Elles auront une hauteur maximale de 1,80m et seront constituées :

- Soit par un mur-bahut de 0,80m de hauteur, surmonté d'une clôture rigide de hauteur 1 mètre.
- Soit par une clôture rigide de teinte grise (RAL 7016) et de hauteur 1.80 mètres.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :Pour les lots 1 à 12 :

L'accès au lot sera aménagé par l'acquéreur du lot.

Deux places de stationnement en revêtement perméable seront réalisées sur les lots selon l'implantation définie au plan de composition PA4. Ces places devront rester obligatoirement ouvertes sur l'espace public.

Pour les lots 13 à 16 :

Les places de stationnement ouvertes sur la voie seront réalisées par le lotisseur en béton bitumineux.

Pour les lots 17 à 20 :

Les places de stationnement seront réalisées en bordure de la Rue du Jeu de Ballon et de la voie interne de l'opération par le lotisseur, aux emplacements indiqués sur le plan de composition (PA4).

- 8 JAN. 2026

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES & PLANTATIONS

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

Les espaces privés non bâties seront végétalisés et plantés d'arbre de hautes tiges.

Les haies pourront être composées de plusieurs essences locales en se référant par exemple à la brochure « Quels végétaux pour l'Hérault » du CAUE (guide végétal disponible sur <https://www.caue34.fr/productions-caue/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon/>).

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescriptions particulières :

La superficie de plancher maximale autorisée sur chaque lot est précisée dans le tableau des superficies joint en annexe du règlement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

PA 0342672100003M02

- 8 JAN. 2026

ANNEXE : TABLEAU DES SUPERFICIES

Lot	Surface du lot* (m²)	Surface de Plancher maximale autorisée (m²)	Emprise au sol maximale autorisée (m²)
1	395	140	140
2	300	140	140
3	300	140	140
4	350	140	140
5	457	160	160
6	473	160	160
7	352	180	140
8	639	160	160
9	373	180	140
10	330	180	140
11	604	160	160
12	368	180	140
13	300	180	140
14	300	180	140
15	300	180	140
16	363	140	140
17	315	180	130
18	300	180	125
19	300	180	125
20	300	180	120
Total lots	7 419	3 320	2 820
Espaces verts et Bassins	2 054		
Voirie et stationnement	1 142		
Trottoir	212		
Colonne de tri	23		
TOTAL	10 850		

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



Emplacement de l'Oya	Surface	Altitude
Emplacement	97.73	
Filtre d'eau	95.57	