

M. RAYNAL Jean-Louis
6 Route de Benovie
34 160 SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL

Departement	Commune	N°dossier
Hérault	SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL	230035

Adresse : Route de Benovie - Parcelles cadastrées section B n°386, 1051p, 1100p et 1101

Opération :

LOTISSEMENT " LA CLAUSADE "

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA.10

Date : 24/04/2024

 **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:	MODIFICATIONS:	DATE:	INDICE: AUTEUR:
VERIFIE PAR:			
REFERENCES INFORMATIQUES:			
Fichier : 230035-PAV02.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.....	4
ARTICLE 7.1.	PERMIS DE CONSTRUIRE.....	4
ARTICLE 7.2.	IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS.....	5
A.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :	5
B.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	5
C.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	6
D.	EMPRISE AU SOL.....	6
E.	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 7.3.	ASPECT EXTERIEUR :	6
	REALISES AU NU DU MUR.....	7
	NUANCIER APPLICABLE AUX TEINTES D'ENDUITS :	8
	PAREMENT SERA MISE EN PLACE DEVANT LES COFFRETS TECHNIQUES.....	8
ARTICLE 7.4.	POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	9
ARTICLE 7.5.	STATIONNEMENT	9
ARTICLE 7.6.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	10
ARTICLE 7.7.	ORDURES MENAGERES	11

"LA CLAUSADE"

** Règlement **

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL**, parcelles cadastrées section **B n°1051 (p), B n°386(p) et B n°1100(p)** pour une superficie totale mesurée de **8 897 m²** en zone UD du P.L.U. de la commune de **SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL**.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie 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 : «**LA CLAUSADE**»

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 7 lots individuels.

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

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 à usage d'habitation

ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

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

Article 7.1. Permis de construire

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

Dans un souci d'harmonie et de cohérence des constructions sur l'ensemble de l'opération, toutes les demandes de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme devront recevoir l'accord favorable préalable de l'architecte coordonnateur avant de pouvoir être instruites par les services d'urbanisme de la Ville de SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL.

L'architecte coordonnateur est:

Mme. EGREFEUILLE Carole – Architecte DPLG

58 Route de Saint-Georges d'Orques - 34990 Juvignac
Tél : 06.86.85.00.19. – Mail : carole.egre@gmail.com

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux règles d'urbanisme.

Déroulement de la coordination :

Les dossiers complets sont à transmettre par courrier ou par mail à l'architecte coordonnateur pour étude et délivrance de l'avis (coordonnées ci-dessus), avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme (Permis, etc.).

En plus du dossier de permis de construire, les plans de chacun des niveaux seront joints.

Au souhait de chacun, les éléments préliminaires du projet peuvent être envoyés avant pour échanges / discussions sur le projet.

Une fois le projet reçu, l'architecte coordonnateur transmettra éventuellement des remarques pour évolutions / modifications éventuelles, et/ou un avis favorable au dépôt d'autorisation d'urbanisme.

L'avis favorable est obligatoire avant toute autorisation d'urbanisme délivrée par les services instructeurs, mais ne prévaut pas de ladite instruction.

Coût & paiement de la coordination :

La coordination sera facturée à tout pétitionnaire 700 € HT + (TVA : 20%) = 840 € TTC par dossier et payable auprès du Notaire :

Maître

Tel :

L'avis favorable ne sera délivré qu'après acquittement effectif des honoraires de la coordination, payables par chèque à l'ordre de .

Article 7.2. 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 doivent s'implanter à une distance minimale de 5.00 mètres par rapport à l'alignement de la voie conformément au plan de composition.

Les piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

Les piscines situées à une hauteur supérieure à 0.60 m du sol naturel, seront implantées à 3 m au minimum des limites citées.

Les abris voiture :

Est autorisée en limite des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur les places de stationnements prévues, la construction d'une tonnelle/pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

b. *Implantation par rapport aux limites séparatives :*

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à 2 mètres pour les annexes et 3.50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Cas particulier :

Les annexes :

Les annexes de moins de 3.5 m de hauteur totale pourront être implantées sur une limite séparative au plus dans la limite de 50% de la limite concernée et 10 m de longueur maximum.

Les piscines et leurs locaux techniques :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives, et à condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0.60m par rapport au terrain naturel.

Les piscines situées à une hauteur supérieure à 0.60 m du sol naturel seront implantées à 3 m au minimum des limites séparatives.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) réalisés en élévation devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

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

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale L de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à H, la plus grande des hauteurs de façades se faisant face ($L \geq H$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L = H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contigües, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3.5 m de hauteur totale.

d. Emprise au sol

Conformément au PLU de la commune (article UD-9) : Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 30%.

e. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (R+1, où R est le Rez-de-Chaussée).

Dans le cas d'habitations construites sur un terrain en dénivelé, R est le premier plancher habitable qui n'est pas en sous-sol.

La hauteur des constructions dont la toiture est constituée en totalité d'un toit terrasse est limitée à 7.5m.

Article 7.3. Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes 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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

a. Les façades :

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).

- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, une porte de parement sera mise en place devant les coffrets techniques.

b. Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Pour les annexes de type « abri de jardin », démontables et de moins de 10m² d'emprise au sol, on admettra qu'elles soient recouvertes différemment, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses inaccessibles. Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100%

de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques (cf. annexe XII).

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

c. Les clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur de clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 1.80m de hauteur.
- Soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essence locales. L'ensemble n'excédera pas 1.80 mètres de hauteur.

Les matériaux proscrits :

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 briques creuses, les agglomérés, etc..

Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique ; les lignes d'éclairage publics et les lignes de télécommunications doivent être installées obligatoirement en souterrain.

Article 7.4. Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Article 7.5. Stationnement

Conformément à l'article UD-12 du PLU de la commune de Saint Bazile de Montmel concernant les constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non :

Il est exigé 2 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie. Les habitations individuelles de plus de 150m² de surface de plancher comprendront 3 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie.

Les places de stationnement pour chacun des lots seront réalisées par les acquéreurs qui justifieront dans le cadre de leur permis de construire le respect du nombre, de la disposition et des dimensions exigées dans le PLU de la commune.

En plus, s'appliquent des dispositions particulières suivantes :

- **Pour les lots n°1, 2, 4 et 5** : 2 places par lot (dont la place de courtoisie) seront non-closes et ouvertes sur la voirie au niveau des accès aux lots. La position est indiquée sur plan de composition.
- **Pour les lots n°3, 6 et 7** : 1 place de courtoisie par lot sera attribuée parmi les places de stationnement communes situées en bord de voirie à l'entrée du lotissement et réalisées par l'aménageur.

Article 7.6. Espaces libres et Plantations

Il est imposé 60% d'espaces libres.

En outre, 85% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés (coefficient d'emprise jardin 51%).

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations remarquables existantes seront maintenues ou remplacées.

Prescriptions particulières :

Les essences proposées sont en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être à la fois esthétique et phyto-technique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, entretien limité, résistance aux maladies.

Le choix intégrera également le développement de la plante en cohérence avec l'espace qui lui est dédié.

La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout adapté à notre climat : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement au gel et au vent. Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit. Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti.

Arbres :

Il est imposé par parcelle la plantation d'un arbre de haute pour 50 m² d'espace libre selon la palette ci-dessous. Hauteur minimale de plantation 2,00/2,50 m force minimale 16/18.



Chêne vert
(Quercus ilex)



Amandier
(Prunus amygdalus)



Cerisier à fleurs ou commun
(Prunus serrulata)



Lilas des Indes
(*Lagerstroemia indica*)



Olivier commun
(*Olea europea*)



Arbre de Judée
(*Cercis siliquastrum*)

Arbustes hauts :

Les haies sont obligatoires le long de l'ensemble des clôtures donnant sur les voies publiques avec une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront composées de 3 essences minimum, les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour les haies séparatives ou massifs, les essences devront être choisies parmi les suivantes :



Laurier tin
(*Viburnum tinus*)



Pistachier
(*Pistacia lentiscus*)



Arbousier
(*Arbutus unedo*)



Laurier commun
(*Laurus nobilis*)



Filaire à feuille étroite
(*Phillyrea angustifolia*)



Myrte commune
(*Myrtus communis*)



Osmanthe à feuilles de houx
(*Osmanthus fragrans*)



Pittosporum
(*Pittosporum tobira*)

Les grimpants à feuille caduque sont autorisés.

Article 7.7. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera de « porte à porte », les containers individuels seront sortis les jours de ramassage conformément aux prescriptions de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.

Fait à Montpellier avril 2024

TABLEAU DE SURFACES

[illegible]