



Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD

MIA ARCH



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Lotissement « Le Saint Maxime »

Dossier 25184 – Avril 2026



Département de l'Hérault
Commune de Villeveyrac

Propriété cadastrée section AH
Parcelle n° 172

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 // REGLEMENT

www.ceau.fr

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

CEAU SELARL au capital de 225 000 € - Siret : 461 200 000 0001 0001

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
COORDINATION ARCHITECTURALE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE	4
ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT	4
ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT	4
ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT	4
ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE	5
SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES	5
ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES	5
SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE	5
ARTICLE. 2.2 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
ARTICLE. 2.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS	6
ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	7
ARTICLE. 2.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR	7
ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT	10
ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	10
SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE. 3.1 S.D.P. – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	10
SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES	11
ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE	11
ARTICLE. 4.2 - MODIFICATION PARCELLAIRE	11
ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS	11
ANNEXE // TABLEAU DES LOTS	12

PREAMBULE

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

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

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

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

COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, l'acquéreur du lot devra faire viser sa demande d'autorisation de construire avant le dépôt en Mairie par l'architecte coordinateur :

MA-Arch
265, Avenue des Etats du Languedoc
34000 MONTPELLIER
contact@ma-arch.fr

L'avis émis par l'Architecte coordinateur du lotissement devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité de l'autorisation de construire.

Cet avis, joint au permis de construire, est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par les services chargés de l'instruction administrative.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE

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

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

- Section AH parcelle n°172
- L'assiette du lotissement représente 5395m² avant bornage.

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

ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : « Le Saint Maxime ». Il est composé de :

- 9 lots à vocation d'habitation individuelle
- 1 macrolot à vocation d'habitation collective destiné au logement social et comportant 5 LLS minimum.

La Surface De Plancher (SDP) autorisée par lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT

En application de l'article R442-2, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

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

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

ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE

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

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

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

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

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

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

ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 2.1 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE. 2.2 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 0.2 ci-dessus, est définie au plan de composition PA04 du lotissement.

ARTICLE. 2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Réseaux d'eaux pluviales

Dispositions communes à tous les lots :

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

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

Les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être dirigées vers la voirie et/ou le bassin de rétention à créer dans le cadre du lotissement.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

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

Les constructions (hors piscine) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA04).

Disposition spécifique aux piscines

Les piscines peuvent être réalisées au-delà des zones constructibles délimitées au plan de composition (PA04) à condition que :

- Le bassin et la plage soient au niveau du Terrain Naturel,
- L'implantation du bassin soit à la distance minimale de 2.00m de l'alignement des voies et emprises publiques et espaces communs.
- Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc.) des piscines et autres bassins seront conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Ils seront préférentiellement intégrés aux volumes principaux de la construction.

ARTICLE. 2.5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES Les constructions (hors piscine) doivent :

- Être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (PA04).

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

Disposition particulière aux lots 1 à 9 :

Conformément au plan de composition PA04, lesdits lots pourront implanter leur construction, garage ou annexe en limite séparative à condition de respecter une hauteur maximale de 4m, et une longueur maximale de 10m.

Disposition particulière aux piscines

Les piscines peuvent être réalisées au-delà des zones constructibles délimitées au plan de composition (PA04) à condition que :

- Le bassin et la plage soient au niveau du Terrain Naturel,
- L'implantation du bassin soit à la distance minimale de 1.50m des limites séparatives de chaque lot
- Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc.) des piscines et autres bassins seront conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Ils seront préférentiellement intégrés aux volumes principaux de la construction.

ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE. 2.7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur / rappel des dispositions du PLU

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.50m au faîtage.

Disposition particulière aux lots 1 à 9 :

Conformément au plan de composition PA04, lesdits lots pourront implanter leur construction, garage ou annexe en limite séparative à condition de respecter une hauteur maximale de 4m, et une longueur maximale définie au plan de composition sans excéder 10m.

Disposition particulière aux lots 3 et 8 :

Conformément au plan de composition PA04, les constructions desdits lots seront limitées à un niveau rez-de-chaussée – 6.00m au faîtage.

Disposition particulière au lot 10 :

Conformément au plan de composition PA04, une cote minimale en sous face du premier plancher est imposée pour ce lot. La cote minimale est de : 58.30m NGF

ARTICLE. 2.8 ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions particulières :

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.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Article 2.8.1 - Aspect des constructions

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, les différentes entités devront présenter une architecture homogène, bâti principal et annexes.

Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres sont interdits en saillie sur les façades. Leur implantation est interdite en limite séparative (distance minimum de 3m).

Ils seront, ainsi que les paraboles TV, de préférence disposés dans les combles ou dissimulés derrière des pare-vues.

Article 2.8.2 – Matériaux apparents et couleurs

Seules les finitions grattées fin ou talochées fin sont autorisées. Les finitions autres sont interdites (projeté à la truelle, rustique, rustique écrasé, tyrolien écrasé...)

Sont interdits 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 couleurs vives sont interdites. La multiplication de différentes teintes d'enduits est interdite.

Seules les teintes ci-dessous sont autorisées (nuancier PAREXLANKO ou similaire).



Article 2.8.3 - Traitement des Façades :

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

Expression architecturale

L'utilisation de l'espace individuel sera toujours analysé en fonction des espaces individuels riverains et de l'espace collectif. Les façades sur rue devront être particulièrement soignées y compris lorsqu'elles donnent au nord sur voirie.

L'organisation du projet et de l'occupation de la parcelle devra respecter l'esprit et le caractère du lotissement.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée. Les annexes des habitations devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Garde-corps :

Les éléments de garde-corps seront obligatoirement en métal à barreaudage vertical. Les éléments en bois, ciment moulé de type balustre et sculptés sont interdits.

Article 2.8.4 – Ouvertures et menuiseries :

Il est rappelé que les percements et ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures devront être composées et non positionnées dans la seule logique du plan. Il devra être recherché des alignements et des rapports de proportions entre les différentes ouvertures. Celles-ci devront être autant que possibles répétées à l'identique, une multiplication d'ouvertures différentes sur une même façade ne sera pas acceptée. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, un jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Les façades « aveugles » sont proscrites, sauf pour les façades sur limite séparative entre lots.
Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur devra être en concordance avec la couleur de l'enduit des façades.

Les volets roulants seront en PVC ou aluminium dont les coffres ne pourront pas être posés en apparent ;
Les volets à lames empilables et orientables ; Les volets ouvrants à la française. Les volets avec Z sont interdits.

Les portes de garages seront obligatoirement en métal, finition « à cassettes » ou enroulable avec caisson intégré de taille et forme identiques. La couleur blanche est interdite. Les jours ou oculus sont interdits.

Article 2.8.5 - Le traitement des toitures :

Les toitures auront une pente maximale de 33%.

Les toitures seront de préférence traitées avec deux pentes.

Les toitures tuiles devront avoir un débord (corniche ou génoise) de 30 cm minimum en bas de pente.
En aucun cas elles ne pourront s'arrêter au nu du mur de la construction.
Les sous-faces seront traitées uniquement en finition PVC ou ALU.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural seulement et préalablement validé par l'Architecte Coordinateur, dans le cadre d'une architecture contemporaine, et resteront inaccessibles.

Les girouettes et lanternes sont interdites tout comme les autres éléments décoratifs.

Article 2.8.6 - Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis, comme élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

Article 2.8.7 - Clôtures

La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures est limitée à 2.00m.

Les **clôtures en limite de voie** doivent être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1.20m surmonté d'une grille (treillis soudé rigide) ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0.80m. Cette clôture doit être doublée d'une haie vive.

Les **clôtures séparatives** latérales et en fond de lot seront constituées soit :

- D'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 1.20m surmonté d'une grille (treillis soudé rigide) ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0.80m. Cette clôture doit être doublée d'une haie vive.
- D'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2.00m. Cette clôture doit être doublée d'une haie vive.
- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00m.

Disposition particulière aux lots 6 à 9 :

Conformément au plan de composition PA04 et au plan des clôtures PA04.2, les clôtures situées en fonds desdits lots (côté chemin rural) devront être constituée :

- D'un mur bahut enduit d'une hauteur imposée de 1.20m surmonté d'une grille (treillis soudé rigide) ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 0.80m. Cette clôture doit être doublée d'une haie vive.

Disposition particulière aux lots 5 et 6 :

Conformément au plan de composition PA04 et au plan des clôtures PA04.2, les clôtures situées en fonds desdits lots (côté parcelle AH_239) devront être constituée d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2.00m doublé d'une haie vive.

ARTICLE. 2.9 STATIONNEMENT

Concernant l'exercice de professions libérales, le nombre de places de stationnement devra être justifié et proportionnée à l'activité exercée.

Dispositions particulières aux lots 1 à 6 et 8 à 10

Il est exigé au minimum pour l'habitat :

- Deux (2) places de stationnement privatives par logement et ouvertes sur la voie commune
Les dimensions à prendre en compte par place sont au minimum de 2.50m pour la largeur et de 5.00m pour la longueur.

Dispositions particulières au macrolot 7 à vocation de logement social

Il est exigé au minimum pour l'habitat :

- Une (1) place de stationnement privative par logement et ouverte sur la voie commune
Les dimensions à prendre en compte par place sont au minimum de 2.50m pour la largeur et 5.00m pour la longueur. Une place PMR devra obligatoirement être réalisée, les dimensions sont au minimum de 3.30m pour la largeur et 5.00m pour la longueur.

La réalisation des places de stationnement ouvertes et privatives est à la charge de l'acquéreur. Dans le cas d'emplacements de stationnement ouverts sur la voie et jumelés avec le lot voisin, ils devront être réalisés à la même cote de niveau fini sans ressauts et ne devront pas comporter de clôture en limite séparative (maçonnerie, grille, grillage...).

ARTICLE. 2.10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, les essences des plantations seront locales et variées devront être favorisées afin de maintenir et développer la biodiversité. De plus les espèces exogènes ou envahissantes sont proscrites.

Un arbre de haute tige devra être planté pour 50m² de surface d'espace libre.

SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

SECTION. 4 DIVISION DU SOL – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 4.1 - DIVISION PARCELLAIRE

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

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

ARTICLE. 4.2 - MODIFICATION PARCELLAIRE

Subdivision d'un lot :

Toute subdivision est interdite.

Réunion des lots :

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

Dans le cas de la réunion de 2 ou plusieurs lots les règles d'implantation contenues au plan PA04 ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de la propriété ainsi constituée.

ARTICLE. 4.3 SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Réseaux d'eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être dirigées vers la voirie et/ou le bassin de rétention à créer dans le cadre du lotissement.

Dressé le 16/04/2026 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts - 34140 BOUZIGUES

&MA-Arch
Architecte - 34000 MONTPELLIER

ANNEXE // TABLEAU DES LOTS

N° LOT	Superficie totale du lot *1	Espace imperméabilisé maximum *2	Surface de plancher
1	400 m ²	200 m ²	200 m ²
2	342 m ²	200 m ²	180 m ²
3	345 m ²	200 m ²	180 m ²
4	348 m ²	200 m ²	180 m ²
5	400 m ²	200 m ²	200 m ²
6	507 m ²	200 m ²	200 m ²
7	412 m ²	300 m ²	400 m ²
8	302 m ²	200 m ²	180 m ²
9	303 m ²	200 m ²	180 m ²
10	401 m ²	200 m ²	200 m ²
Sous-Total	3760 m²	2100 m²	2100 m²

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

*2 - Pour rappel, les surfaces imperméabilisées correspondent aux bâtis (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) et toutes surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles)

Superficie opération	5395 m²
Superficie espaces communs : Espaces verts	720 m²