

CABINET ROQUE SELARL de Géomètres Experts D.P.L.G.



27, Boulevard Joliot-Curie 10 bis, Avenue de la Gare

34120 PEZENAS

Tél. : 04 67 981 653

Fax : 04 67 980 708

34240 LAMALOU LES BAINS

Tél. : 04 67 956 352

Fax : 04 67 957 314

5, Z.A.E. l'Audacieuse

34480 MAGALAS

Tél. : 04 67 283 870

Fax : 04 67 980 708

E-mail : cabinet.roque@wanadoo.fr



B*F ARCHITECTURE

architectes@bf-archi.fr

www.bf-archi.fr

Inscrit à l'Ordre des architectes sous le n°045046

Philippe FERRIERES, Architecte DPLG.

253, Boulevard Robert Koch

34500 BEZIERS

Tél : 04..67.28.19.95

66 Grand rue Jean Moulin

34350 MONTAGNAC

Tél : 04.67.24.66.27

Lotissement TFI IMMOBILIER PA10 – Règlement

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement à usage d'habitation.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

La commune de PUILACHER est régie par un PLU. Les prescriptions applicables sur ce lotissement sont conformes à celles définies sur le PLU pour les zones Ub2v (partie constructible) et AI (partie non constructible).

Le présent règlement **vient en complément du PLU.**

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir règlement du P.L.U. Art U1

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir règlement du P.L.U. Art U2

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Voir règlement du P.L.U. Art U3

Les accès devront être réalisés aux endroits positionnés sur le plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir règlement du P.L.U. Art U4.

Assainissement - eaux usées

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome de type microstation, conforme et adapté aux caractéristiques du terrain d'assise.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - eaux pluviales

Les constructeurs devront donc réaliser sur leur parcelle, un dispositif individuel d'infiltration qui pourra prendre la forme de

- Un puits d'infiltration
- Une toiture végétale
- Une noue végétalisée.

Ce dispositif aura une capacité minimale de 5m³, il devra être conforme aux prescription du PLU.

Les lots 1, 6, 7, et 8 devront maintenir en l'état la noue végétalisée : terrassements interdits, entretien de la végétation obligatoire. Pour mémoire, en zone AI du PLU, toute construction y est interdite.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir règlement du P.L.U. Art U5

Les terrains ne sont pas divisibles, et une seule habitation est autorisée par lot.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir règlement du P.L.U. Art U6

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées. La voirie interne du lotissement est considérée comme un espace public.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir règlement du P.L.U. Art U7

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

Voir règlement du P.L.U. Art U8

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Toute construction sera interdite dans la zone AI du PLU.

Chaque acquéreur ne devra pas imperméabiliser plus de 200m² de sa parcelle.

On entend par surface imperméabilisée, les toitures, les terrasses carrelées, les allées en enrobé ou tout autre revêtement non perméables.

Les allées gravillonnées ou empierrées, ou pavées sur lit de sable, les terrasses en lattes de bois posées sur plots, les espaces verts... ne sont pas des surfaces imperméabilisées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir règlement du P.L.U. Art U10

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir règlement du P.L.U. Art U11

1 – Bâtiments

L'implantation des bâtiments sera conforme au PLU, et à la forme des parcelles.

Par leur aspect extérieur, leur implantation, et leur volumétrie, les constructions et accessoires ne devront pas porter atteinte au caractère du site.

Les constructions devront privilégier les matériaux nobles et naturels, afin de bien intégrer l'opération dans son contexte. Toute architecture faisant référence à des typologies architecturales d'une autre région ne pourra pas être acceptée.

De même, les volumes devront être le plus sobres possible, privilégier les lignes perpendiculaires, et les façades parallèles aux voies de circulations.

Les constructions pourront être jumelées.

Elles seront sur 2 niveaux maximum (R+1).

L'orientation devra si possible s'aligner sur l'orientation des bâtiments voisins, afin de donner une cohérence à l'ensemble.

Elle devra également prendre en compte le relief de la parcelle, et l'ensoleillement.

2 - Clôtures

Depuis le site « Les Roques » où se situe le château d'eau, le lotissement apparaîtra en premier plan, avec à l'arrière le village, et le château. Afin de préserver cette vue harmonieuse, toutes les limites entre lots, ainsi que les limites des lots 1, 6, 7, et 8 situées dans la zone naturelle seront traitées soit par des haies paysagères d'essences mixtes méditerranéennes, soit par des clôtures légères, en fils vert foncé, soit les 2. Mais les murs même bas seront prohibés.

Afin d'assurer une homogénéité depuis l'espace public, les limites sur la voirie seront constituées d'un mur bahut de 1.20m de hauteur, recouvert d'un enduit gratté ou taloché et surmonté d'un grillage rigide vert foncé, de 60 cm de hauteur. Elles devront être doublées d'une haie végétale de type champêtre, avec un mélange d'espèces locales et non allergènes (thuyas et cyprès interdits). Les 2 emplacements de stationnement placés à l'entrée du lot seront eux aussi délimités à l'arrière et sur les côtés selon la même clôture de sorte qu'ils soient directement ouverts sur l'espace public.

3 - Portails et portillons

Leur taille et leur finition devra s'accorder avec la clôture : même hauteur, même finition.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Voir règlement du P.L.U. Art U12.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé le maintien de 2 places de stationnement par logement ouverts sur l'espace public.

Ces 2 emplacements pourront être couverts par un auvent dont la conception s'intègre bien dans la volumétrie de la construction principale. Par contre, ils ne pourront pas être clos. Le portail éventuel se fera derrière ces emplacements, tel que figuré sur le plan de composition. Les emplacements seront soit bétonnés, soit traités en enrobé, ils auront une pente de 2% dirigée vers la voirie.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Voir règlement du P.L.U. Art U13.

La végétation à mettre en place devra remplir plusieurs critères :

- 1 – espèces méditerranéennes adaptées au site et à la nature du sol
- 2 – entretien limité, et espèce peu gourmande en eau
- 3 – mélange des espèces, afin de maintenir un caractère naturel au site
- 4 – espèces avec un port naturel (pas de haies rectilignes).

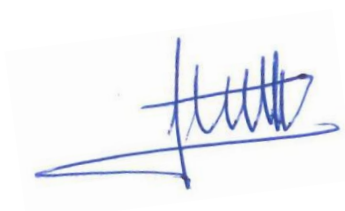
Les espèces allergènes telles que cyprès et thuyas ne sont pas autorisées.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Conformément au PLU, **le COS de l'opération est fixé à 0.6 sur l'ensemble des lots.**

A Pézenas le 3 août 2021.

Le lotisseur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned below the text 'Le lotisseur'.

Lotissement TFI Immobilier

Répartition des surfaces

Commune de Puilacher

Parcelle A 430

Numéro du lot	Surface du lot (1)	Surface en zone constructible (2)	Surface constructible (3)
Lot 1	3246	519	311
Lot 2	510	510	306
Lot 3	502	502	301
Lot 4	481	481	289
Lot 5	481	481	289
Lot 6	513	269	161
Lot 7	922	478	287
Lot 8	1620	518	311
Surfaces privatives	8275	3758	2255
Voirie	1560		
Espaces Verts	58		
Bassin	0		
Surfaces communes	1618		
TOTAL	9893		

Notas :

(1) : Les surfaces exactes ne seront déterminées qu'après implantation et bornage des terrains par le Géomètre Expert DPLG.

(2) : Surface incluses dans la zone Ub2v du PLU en vigueur

(3) : Les surfaces maximales constructibles correspondent au COS de 60% conformément au PLU en vigueur.

ANNEXE N°2 – Palette végétale

Arbustes pour les haies (liste non limitative)

Buis commun



Laurier Tin

4 - Arbousier



Photinia



Laurier rose



Pittosporum

