

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE PERET



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

164007

Section : C N° 1277, 1588 et 1590 (en partie)

Lieu-Dit : Les Aires Vieilles



Lotissement "L'OLIVIER"

PA10 - REGLEMENT

Le Géomètre Expert



Date du Doc.	Commentaires	Indice	Par
18/04/2017		A	HC
23/05/2017	Art. 09.02 page 05 et Art. 10.01 page 05.	B	HC

Réf : 164007

Fichier : 164007 - Règlement PC PA 10.docx



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET ROQUE

cabinet.roque@wanadoo.fr

www.roque-geometre.fr

SELARL de Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G

Inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°93 806

Olivier ROQUE, Géomètre Expert DPLG n°5224

27, bld Joliot-Curie
B.P. 6 - 34120 PEZENAS
Tél : 04.67.98.16.53
Fax : 04.67.98.07.08

10 Bis, Avenue de la Gare
34240 LAMALOU LES BAINS
Tél : 04.67.95.63.52
Fax : 04.67.95.73.14

05, ZAE L'AUDACIEUSE
34480 MAGALAS
Tél : 04.67.28.38.70
Fax : 04.67.98.07.08

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



27, Boulevard Joliot-Curie

34120 PEZENAS

Tél. : 04 67 981 653

Fax : 04 67 980 708

10 bis, Avenue de la Gare

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

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.	3
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 09- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR	5
ARTICLE 11 - STATIONNEMENT	6
ANNEXE N°1	7

Lotissement "L'OLIVIER "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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 locations successives.
- Les Règles d'Urbanisme Nationales (R.N.U.) s'appliquent à la commune de PERET depuis le 27 mars 2017.
- Les réseaux d'eau, d'égout, d'électricité et Télécom sont à proximité du lotissement projeté. Les travaux à l'intérieur du lotissement permettront d'équiper l'ensemble des lots.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les réseaux d'eau, d'égout, d'électricité et Télécom sont à proximité du lotissement projeté. Les travaux à l'intérieur du lotissement permettront d'équiper l'ensemble des lots.

- 1.01** - Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation individuelle y compris annexes et dépendances d'agrément.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.01** - Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont interdites

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.01** - Les parcelles incluses dans le présent lotissement seront desservies à partir d'une voirie interne qui sera créée à l'intérieur du lotissement et qui se raccordera sur la rue de l'Olivier.

- 3.02** - Les accès devront être aménagés directement à partir de cette voie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

4.01 - Toute construction sera obligatoirement raccordée aux branchements d'eau potable, d'électricité, et de télécommunications qui seront mis en place sur le lot.

4.02 - Toute construction sera obligatoirement raccordée sur le réseau d'assainissement collectif qui sera créé lors de ce projet. Le raccordement des eaux usées générera le règlement de la taxe pour branchement sur le réseau.

4.03 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Le propriétaire doit garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau prévu à cet effet.
Les eaux pluviales captées depuis la voirie seront conduites vers le ruisseau de l'Argelas.

Le lotisseur préconise la récupération des eaux pluviales à l'intérieur de chaque lot de ce programme. Les eaux pourront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenne. (Arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc etc...).

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.01 - Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, est définie selon le morcellement défini au plan de composition (Pièce n° PA 04), établi par le Géomètre-Expert du lotissement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau des répartitions ci-annexé qui indique :

- le numéro d'ordre, la surface de chaque lot et la surface de plancher maximum susceptible d'y être édifiée.
- la surface et la nature des terrains à usage commun.

5.02 - Modification Parcellaire

- Modification des superficies :

Les superficies indiquées au plan de composition (Pièce n° PA04) et au tableau de répartition en annexe seront approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux.

Les surfaces exactes ne seront calculées qu'après implantation des lots.

- Subdivision du lot :

Toute subdivision de lot est interdite.

- Réunion de lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'emporte aucune conséquence quant au plan de découpage foncier (Pièce n°4) et aux conditions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes, et les constructions pourront être édifiées à cheval sur ces limites, après avoir obtenu, s'il y a lieu, un arrêté modificatif suivant la législation en vigueur.

5.03 - L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnité en raison dudit état.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5.50 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aédificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aédificandi adjacentes mesurent 5.50 mètres.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le plan de composition (Pièce N° PA04) fait ressortir les zones de construction maximum.

- 7.01** - Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, de la manière suivante :
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.02** - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 4,00 mètres de hauteur et 10 mètres de long.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 09- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

09.01 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

09.02 - Hauteur totale :

La hauteur maximale de la construction ne devra pas excéder 8,00 m (R+1).

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et 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 :

10.01 - Toitures

Les couvertures et les versants de la toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 25 et 33 %.

Les longs-pans seront privilégiés et les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, canal ou à emboîtement, à grandes ondes, posées en courant et en couvert.

Les toitures terrasses pourront être admises seulement lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments et sur les seuls rez-de-chaussée.

10.02 - Façades

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

Sa couleur sera choisie dans des teintes en usage sur la commune et les teintes trop claires ou blanches sont à exclure.

Pour les ouvertures et percements, il convient de respecter une nette prédominance des pleins sur vides et des proportions verticales rectangulaires, exception faites pour les baies vitrées au rez-de-chaussée.

Des proportions carrées pourront être admises à l'étage.

10.03 - Clôtures

- En bordure de voies et des espaces publics :
Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 mètres, elles devront être constituées d'un mur bahut de 1.20 mètres de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations. En outre les parties vues seront obligatoirement architecturées au-dessus du terrain naturel ou du trottoir.
- Sur les limites séparatives :
Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1.80 mètres, en outre les parties vues seront obligatoirement architecturées au-dessus du terrain naturel ou du trottoir.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT

- 11.01 - Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières dans des conditions normales d'utilisation. Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement.

A Pézenas le 23 mai 2017.

Le lotisseur.


Immobilier
Chemin du Puech Castel
Les Almadies
34800 CLERMONT L'HERAULT
RCS Montpellier 792238156

Lotissement "TFI immobilier"

Commune de PERET
Parcelles C N°1277, 1588 et 1590 (en partie)

Répartition des Surfaces

"SURFACE DE PLANCHER" à répartir		
N°des lots	Superficie des lots	Surfaces de Plancher maximum
01	262 m ²	200 m ²
02	338 m ²	200 m ²
03	380 m ²	200 m ²
04	432 m ²	200 m ²
05	411 m ²	200 m ²
06	364 m ²	200 m ²
07	310 m ²	200 m ²
08	301 m ²	200 m ²
09	377 m ²	200 m ²
10	334 m ²	200 m ²
11	325 m ²	200 m ²
12	250 m ²	200 m ²
Totaux	4084 m²	2400 m²

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie privative des lots	4084 m ²
- Surface voirie, parking et trottoir	1263 m ²
- Superficie totale du terrain loti.....	5347 m ²

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