

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SALASC



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

154006

Section : AB N° 56, 104; 94 (en partie); 421 (en partie)

Lieu-Dit : Route de Mourèze



**PROJET T.F.I**

**PA10 - REGLEMENT**

**Le Géomètre Expert**



Date du Doc.	Commentaires	Indice	Par
17/03/2016		A	HC
18/04/2016	Modification Art. 7 et Art. 10. - Modification annexe 01	B	HC
Réf : 154006	Fichier : 154006 - Règlement PA PC 10.docx		



Ordre des Géomètres Experts

**CABINET ROQUE**

cabinet.roque@wanadoo.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 10, Bis, Avenue de la Gare 05, ZAE L'AUDACIEUSE

B.P.6-34120 PEZENAS 34240 LAMALOU LES BAINS 34480 MAGALAS

Tél. : 04.67.98.16.53 Tél. : 04.67.95.63.52 Tél. : 04.67.28.38.70

Fax : 04.67.98.07.08 Fax : 04.67.95.73.14 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 SOUS CONDITION	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.	3
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	4
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	4
ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	5
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	5
ANNEXE N°1 - Tableau répartition des surfaces	6

## **Lotissement Projet T.F.I.**

### **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.
- Le lotissement est soumis aux dispositions du règlement National d'Urbanisme, règlement complété par les dispositions suivantes.

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- 2.01** - Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation individuelle y compris annexes et dépendances d'agrément.
- 2.02** - Les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes peuvent comporter des locaux pour l'exercice d'une profession à caractère libéral.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments.
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes.
- les campings.

- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

**3.01** - Les parcelles incluses dans le présent lotissement seront desservies à partir d'une nouvelle voie qui sera créée à l'intérieur du lotissement et qui se raccordera sur la Route de Mourèze.

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

### **ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

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

#### **4.01 Eau Potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place.

#### **4.02 Eaux Usées**

- Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement mis en place.

#### **4.03 Eaux Pluviales**

- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou exutoires naturels.
- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncières et récupérer dans la mesure du possible, pour le propre entretien du terrain.

#### **4.04 Electricité-Téléphone-Télédistribution**

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

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.01** - Le nombre de lots est fixé à 10 (dix).

**5.02** - La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.



## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**6.01** - Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les prospects définis par le plan de composition (Pièce PA 04).

- la marge du seuil des constructions par rapport à la voie du lotissement sera de 5 mètres.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.01** - Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire dans les lots en respectant les prospects définis par le plan de composition (Pièce PA 04).

**7.02** - L'implantation en limite séparative est autorisée pour les annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur.

**7.03** - Les piscines et margelles doivent être implantées en observant un recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

## **ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m au faîtage et R+1 maximum.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Une charte a été établie par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), qui définit un état d'esprit commun pour un développement durable de l'urbanisation du site. Les recommandations qui en découlent, sont relayées dans chacune des mairies du territoire du site classé.

*Voir annexe 02*

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - Le volume et la toiture.
  - Les matériaux, l'aspect et la couleur.
  - Les éléments de façades, tels que percements et balcons.
  - L'adaptation au sol.
- En bordure de voie, les clôtures seront constituées par :
  - un mur bahut de 0,60m de hauteur maximale surmontées d'un dispositif en fer forgé, pour une hauteur totale de 1.60m.
  - une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m.

## ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.01** - 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.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

\*\*\*\*\*

A Pézenas le 18 avril 2016.

Le lotisseur.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

## ANNEXE N°1 - Tableau répartition des surfaces

### Lotissement "PROJET T.F.I." Commune de SALASC Parcelles AB N° 56; 104; 94 (en Partie), 421(en Partie)

#### ANNEXE AU REGLEMENT

-----

#### Répartition des Surfaces

Surface de plancher à répartir		COS=0.50
3458 (surface arpenté) X 0.50=1729 m <sup>2</sup>		
N°des lots	Superficie des lots	Surface de Plancher maximum
1	644 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
2	600 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
3	600 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
4	600 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
5	600 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
6	610 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
7	710 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
8	710 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
9	640 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
10	710 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>6424 m<sup>2</sup></b>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

La superficie lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie privative des lots	6424 m <sup>2</sup>
- Voie	1547 m <sup>2</sup>
- Parking	342 m <sup>2</sup>
- Espaces libres	853 m <sup>2</sup>
- Superficie totale du terrain loti.....	<b>9166 m<sup>2</sup></b>

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