

Département de l'Hérault

Commune de NEBIAN

Section AD - Parcelle n° 400 (partie)

Déclaration Préalable

Règlement

Dossier : 13 182

Date : Mai 2015



PREAMBULE

Le présent règlement est établi pour respecter la cohérence des constructions dans le secteur de l'opération.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur de l'opération.

- Objet du règlement

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables en complément du document graphique (plan DP 10) dont il est indissociable.

- Opposabilité du règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location, par voie de reproduction intégrale.

- Modification du parcellaire

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau en annexe sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

PRESENTATION

➤ **L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

○ **DÉLIMITATION**

L'opération se situe au nord du village de Nébian, accessible par le Chemin des Campillières et par la rue lotissement Les Parros, dans l'emprise de l'ancien stade de football.

L'emprise globale est délimitée à l'Est par la RN 9, au Nord, à l'Ouest et au Sud par des voies publiques.

ÉTAT PARCELLAIRE D'ORIGINE

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, les parcelles communales ont fait l'objet d'une division avec cession d'une partie pour la voirie et d'une partie pour le terrain du projet accordé de lotissement les "Jardins de Campillières".

La partie de terrain restante, occupe partiellement le terrain cadastré section AD parcelle n°400, et constitue l'assiette de la présente opération avec l'ensemble des dessertes des lots créés entièrement indépendantes.

○ **CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN**

Surface et topographie

La surface utilisée de la parcelle AD 140 est de 1 108 m².

La surface lotie sera de 1 108 m².

Le terrain présente une altitude moyenne de 111.25 m.

○ **PLU**

Le terrain est situé en zone UD du PLU.

La zone permet la construction de 564 m² de Surface de Plancher sur l'ensemble des lots.

○ **ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL**

Le projet s'intègre dans une zone résidentielle, avec des lotissements existants.

Il est desservi par une voirie.

Tous les réseaux sont présents dans l'emprise de la voie existante.

➤ **LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE**

○ **L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 4 lots destinés à la construction de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables de 275 m² à 283 m².

La haie d'anciens cyprès sera enlevée pour des raisons de sécurité, compte tenu de la proximité des constructions futures et des aménagements envisagés.

○ **COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET**

Il comprend 4 lots, sans création de voirie.

Les lots seront raccordés aux réseaux existants sur le chemin de Campillières et Lotissement Les Parros.

Chaque acquéreur devra respecter le plan de composition (PA4).

Les travaux d'aménagement seront réalisés en une seule tranche de travaux.

○ **ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU PROJET**

Les lots sont directement desservis par la voirie existante.

○ **TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET**

Les constructions et les typologies de clôture devront se conformer au règlement du PLU, l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation, et doit faire partie intégrante de la construction.

ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Gestion individuelle des déchets

Il n'est pas prévu d'aire de stockage spécifique des ordures ménagères pour l'opération.

REGLEMENT

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Application des modes d'occupation des sols prévus dans le règlement de la zone concernée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune sauf indications particulières figurant ci-dessous et sur le plan DP 10.

-Implantation des constructions

Voir plan de composition (DP 10).

-Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les limites constructibles portées sur le plan DP 10.

Respecter les indications du plan DP 10.

Respecter une hauteur maximale de 8,50 mètres au faîtage.

- Stationnement

Chaque acquéreur devra réaliser deux places de stationnement privatives, dont une maintenue hors clôture.

- Plantations

La haie d'anciens cyprès sera enlevée pour des raisons de sécurité, compte tenu de la proximité des constructions et des aménagements envisagés. En conséquence, les acquéreurs devront planter trois arbres de haute tige par lot.

- Rétention des eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent être tels que les eaux pluviales provenant des toitures et des aménagements intérieurs soient absorbées superficiellement et dirigées vers un déversoir.

A cet effet, l'aménagement des sols (terrassements, revêtements, etc...) doit figurer explicitement dans chaque demande de Permis de Construire.

SERVITUDES

Chaque acquéreur aura à supporter les servitudes existantes sur l'assiette foncière de l'opération, ainsi que la servitude active ou passive relative au passage de réseaux sur partie de son terrain (raccordement des niches ou regards). Les niches abri compteurs et regards divers devront rester en permanence libre d'accès. Les places de stationnement privatif ouvertes sur la voirie devront impérativement rester libres d'accès et ne devront jamais être clôturées.

Toutes les servitudes figurant au PLU de la commune

- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les Surfaces attribuées à chaque parcelle se décomposent comme suit :

<i>N°</i>	<i>Surface (terrain)* en m²</i>	<i>Surface (SDP) en m²</i>
A	283	144
B	275	140
C	275	140
D	275	140

() Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre-expert.*