

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT

Section CY – n° 4



Lotissement "Les Oliviers"

PERMIS D'AMENAGER

PA 10 - REGLEMENT

Dossier : 12 050
MARS 2013

Cabinet *PAGES TIP*



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

GEOMETRES - TOPOGRAPHES - URBANISTES

27, rue de l'Hirondelle 34 090 MONTPELLIER

Téléphone: 04 67 02 08 40

Fax: 04 67 72 93 33

E-mail: pagestip@wanadoo.fr

SOMMAIRE

| | <i>Page</i> |
|---|-------------|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| Article 1.1 Assiette foncière | 2 |
| Article 1.2 Morcellement | 2 |
| Article 1.3 Objet du règlement | 2 |
| Article 1.4 Portée du règlement | 2 |
| Article 1.5 Opposabilité du règlement | 3 |
| Article 1.6 Modification du parcellaire | 3 |
| Article 1.7 Adaptations mineures | 3 |
| | |
| TITRE II NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS | |
| Article 2.1 Implantation et volumétrie des constructions | 3 |
| Article 2.2 Occupation et utilisation du sol admises | 3 |
| Article 2.3 Occupation et utilisation du sol interdites | 3 |
| | |
| TITRE III CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS | |
| Article 3.1 Voiries | 4 |
| Article 3.2 Desserte par les réseaux | 4 |
| Article 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 4 |
| Article 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 4 |
| Article 3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 4 |
| Article 3.6 Emprise au sol | 4 |
| | |
| TITRE IV REGLES DE CONSTRUCTIONS | 5 |
| Article 4.1 Clôtures | 5 |
| Article 4.2 Toitures | 5 |
| Article 4.3 Rétention des eaux pluviales | 5 |
| | |
| TITRE V SERVITUDES | 5 |
| | |
| TITRE VI POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 6 |
| | |
| TITRE VII CAUTIONS | 6 |

PREAMBULE

Le présent lotissement est destiné à l'habitation. Le projet composé avec le respect du caractère du voisinage et des mouvements du terrain comprend des parcelles pour y construire librement dans le respect du présent règlement.

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 du lotissement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 - Assiette foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement "LES OLIVIERS" situé sur la commune de CLERMONT L'HERAULT.

Le terrain est situé principalement dans la zone II AUbg du PLU.

Le terrain d'assiette est cadastré CY n° 4.

La superficie totale de l'emprise de l'opération est de 3 183 m².

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

Le présent lotissement est destiné à l'habitation. Le projet composé avec le respect du caractère du voisinage et des mouvements du terrain comprend des parcelles pour y construire librement dans le respect du présent règlement.

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 du lotissement.

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 actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 1.2 – Morcellement

Le lotissement prend le nom de : Lotissement « LES OLIVIERS ». Il est composé de 7 lots, numérotés de 1 à 7.

La superficie, et le droit de construire maximum exprimé en mètre carré de plancher hors œuvre net, déterminé conformément aux textes en vigueur, de chaque lot sont indiqués dans le tableau du Titre IV.

- superficie totale des lots 2 311 m²

La réalisation du lotissement est prévue en une tranche unique de travaux.

Ces travaux seront exécutés conformément aux dispositions du programme des travaux.

Article 1.3 - Objet du règlement

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

Article 1.4- Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

L'autorisation du lotissement 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 lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Article 1.5- Opposabilité du règlement

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 1. 6 - Modification du parcellaire

1.6-1- Modifications de superficie :

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 de voirie.

1.6-2- Réunion de lots ou le regroupement de lots :

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus est autorisée. Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, est autorisée.

Article 1.7 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures compatibles avec le règlement de la zone II AU du PLU et le présent règlement, pourront intervenir lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

o 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 sur le plan de composition (voir articles suivants 3.3 à 3.5).

➤ Implantation des constructions

Voir plan de composition (PA 4).

Les dispositions du règlement du PLU s'appliquent sur le lotissement.

Article 2.1- Implantation et volumétrie des constructions

Voir plan de composition (PA 4).

L'implantation et la volumétrie de tout bâtiment doivent :
Respecter les indications du plan de composition du lotissement ;
Respecter une hauteur maximale de 8,50 mètres au faîtage.

Article 2.2- Occupation et utilisation du sol admises

Les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes peuvent comporter des locaux pour l'exercice d'une activité non soumise à la législation pour la protection de l'environnement.

Article 2.3- Occupation et utilisation du sol interdites

Les dispositions du règlement du PLU s'appliquent sur le lotissement.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

- l'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire : poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, ...
- l'implantation de maisons mobiles (sans fondation),
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les 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 dans le lotissement,
- les établissements classés,
- les modes d'occupation des sols prévus dans les Articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.

TITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3.1 Accès et Voiries

L'accès aux lots sera réalisé par le lotisseur.

Les deux places de parkings privatifs à l'intérieur du lot, dont un maintenu hors clôture, seront réalisés par les acquéreurs.

Article 3.2- Desserte par les réseaux

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

- Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable.

- Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, de façon gravitaire.

- Eaux pluviales :

Les aménagements et constructions doivent être tels que:

- 20% minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

-les eaux pluviales provenant des toitures soient traitées à l'intérieur du lot

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

- Electricité, téléphone et télédistribution :

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

- Gaz : Sans objet

Article 3.3 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les limites des zones constructibles sont indiquées sur le plan de composition (PA4).

Article 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les limites des zones constructibles sont indiquées sur le plan de composition (PA4).

Article 3.5-Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les limites constructibles portées sur le plan de composition du lotissement (PA4).

Article 3.6 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété :

Les dispositions du règlement du PLU zone II AU s'appliquent sur le lotissement.

TITRE IV – REGLES DE CONSTRUCTION

Application des règlements de la commune (P.L.U., P.O.S., P.P.R.I ...) en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Le terrain se situe en zone II AU.

Article 4.1- Clôtures

La réalisation des clôtures sera à la charge de l'acquéreur du lot et devra être exécutée en même temps que la construction. Les niches à compteurs devront être incorporées dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des constructions implantées en limite.

Article 4.2- Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire.

Article 4.3- 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.

TITRE V – SERVITUDES

De manière générale :

Chaque acquéreur aura à supporter les servitudes existantes sur l'assiette foncière du lotissement, 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.

Les constructeurs et lotisseurs publics ou privés, ainsi que les occupants du lotissement devront supporter les servitudes suivantes :

Les servitudes non *aedificandi* en rapport avec la proximité des emprises publiques.

Les servitudes dépendant des réseaux ou des équipements extérieurs au lotissement.

Les servitudes de passage ou de surplomb résultant de la présence ou de la création de divers réseaux intérieurs au lotissement.

Les servitudes d'implantation des constructions : tout bâtiment doit être implanté de telle sorte qu'il puisse être raccordé gravitairement aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les servitudes figurant au PLU de la commune

TITRE VI- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Application des règlements de la commune (P.L.U) en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Les surfaces attribuées à chaque lot se décomposent comme suit :

| N° du lot | Surface* du lot en m ² | Surface plancher autorisée en m ² |
|------------------|---|--|
| 1 | 272 | 125 |
| 2 | 362 | 125 |
| 3 | 485 | 125 |
| 4 | 295 | 125 |
| 5 | 312 | 125 |
| 6 | 294 | 125 |
| 7 | 311 | 125 |

(* Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre -expert désigné par le maître d'ouvrage.

TITRE VII -CAUTION

La conformité étant subordonnée à la réalisation des ouvrages communs en état de fonctionnement, après réception par les services concernés, la caution versée chez le notaire (caution de 1500€ pour dégradation éventuelle) sera restituée.