

PA0 34 33 31 4V 000 04/Moi



Les Centuries III  
111, Place Pierre Duhem - BP 84  
34 935 MONTPELLIER CEDEX 9  
Tel : 0 499 614 514  
Fax : 0 499 614 514

Parc 2000  
83, Rue Yves Montand  
34 080 MONTPELLIER  
Tel : 04 67 75 60 77  
E-mail : contact@scpppromotion.fr



*Le Maire,*

Departement	Commune	N°dossier
HERAULT	VIC-LA-GARDIOLE	11139 a - b
Adresse :	RD114E3 / Chemin de Saint-Georges	
Opération :	MODIFICATIF n°1 L'ESPLANADE OUEST	
PERMIS D'AMENAGER		
PA10	REGLEMENT	
Echelle :	Date: 22 juillet 2015	
 FLORENCE <b>CHIBAUDEL</b> Urbaniste OPQU - Architecte DPLG 25 rue des Chasseurs 34 070 Montpellier 06 11 19 29 10 / 09 51 27 98 86 florencechibaudel@gmail.com		1° MARS 2015 E. SERI Maître d'oeuvre VRD 134 rue de Font caude 34080 MONTPELLIER Tél: 04-67-12-85-00 Fax: 04-67-12-85-01 E-Mail: seri34@beseri.fr

Vu pour être annexé  
à l'arrêté de lotir  
du : **04 AOUT 2015**



## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1.</b>	<b><u>ASSIETTE FONCIÈRE</u></b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2.</b>	<b><u>MORCELLEMENT</u></b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3.</b>	<b><u>OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT</u></b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4.</b>	<b><u>NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS</u></b>	<b>4</b>
ARTICLE 4.1.	OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE 4.2.	OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	5
<b>ARTICLE 5.</b>	<b><u>ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX</u></b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6.</b>	<b><u>DIVISION DU SOL</u></b>	<b>5</b>
ARTICLE 6.1.	DIVISION PARCELLAIRE	5
ARTICLE 6.2.	MODIFICATION PARCELLAIRE	6
ARTICLE 6.3.	SUBDIVISION DES LOTS	6
ARTICLE 6.4.	REGROUPEMENT DE LOTS	6
<b>ARTICLE 7.</b>	<b><u>RÈGLES DE CONSTRUCTION</u></b>	<b>6</b>
ARTICLE 7.1.	PERMIS DE CONSTRUIRE	6
ARTICLE 7.2.	IMPLANTATION ET REcul DES FUTURES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 7.3.	ASPECT ARCHITECTURAL	8
ARTICLE 7.4.	POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE 7.5.	STATIONNEMENT	13
ARTICLE 7.6.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	13
ARTICLE 7.7.	ORDURES MENAGERES	13
ARTICLE 7.8.	SERVITUDES	13
<b>ARTICLE 8.</b>	<b><u>TABLEAU DES SURFACES</u></b>	<b>14</b>

Lotissement  
" L'ESPLANADE OUEST "

Le périmètre du lotissement est couvert en partie par les zones RN, RP et ZP1 du PPRI de Vic la Gardiole.

Il est également concerné en partie par la servitude AC1, liée au périmètre de visibilité du monument historique classé qui impose de respecter les prescriptions du service départemental d'architecture pour tous les travaux, notamment en ce qui concerne la qualité, la nature des matériaux employés et l'aspect extérieur des bâtiments.

La servitude T1 (voie ferrée) concerne également le secteur du bassin de rétention en limite Ouest.

## **ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE**

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de VIC LA GARDIOLE, cadastré section BR n° 3/4/5/7/8 lieu-dit Moulin à Huile, pour une superficie totale mesurée de 16 572 m<sup>2</sup>.

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 lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

## **ARTICLE 2. MORCELLEMENT**

Le lotissement prend le nom : « L'ESPLANADE OUEST »

Il sera créé 1 seul logement par lot sauf

- pour le lot 1 qui sera composé de 18 logements locatifs sociaux.
- pour le lot 17 qui pourra comporter un maximum de 4 logements

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la loi SRU. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

## **ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU 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 actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

## **ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 4.1. Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### **Dans la zone NDN du POS qui coïncide avec les zones RP et RN du POS**

Tous travaux et toute construction

#### **Dans la zone IINA1a du POS sont interdits**

- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce
- Les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que ceux nécessaires aux activités commerciales et artisanales admises dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les campings
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12 m.

Article 4.2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone IINA1a du POS

- En zone identifiée ZP1 uniquement, les planchers aménagés des constructions neuves seront calés sur vide sanitaire à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

## **ARTICLE 5. ACCÈS , VOIRIE ET RESEAUX**

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots. Toute modification d'accès devra préalablement obtenir l'autorisation de l'architecte conseil du lotissement et le service technique de la ville.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur. Toutefois aucun branchement des lots individuels ne sera réalisé sur le réseau pluvial.

Les comptages eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

### **1°) Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

### **3°) Assainissement - Eaux Pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement du débit de fuite résultant des dispositifs internes à l'opération vers le réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements et permettre le rejet du débit de fuite vers le caniveau de la voie.

## **ARTICLE 6. DIVISION DU SOL**

### **Article 6.1. Division parcellaire**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique

- Le numéro de lot,
- la surface de chaque lot
- la surface de plancher hors œuvre susceptible d'y être édifiée,

## Article 6.2. Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.  
Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

## Article 6.3. Subdivision des lots

Toute subdivision de lot est interdite sauf dans le cadre du rattachement d'une partie du lot à un lot voisin.

## Article 6.4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

# ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION

## Article 7.1. Permis de construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

## Article 7.2. Implantation et recul des futures constructions

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci dessous :

### *a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques externes à l'opération :*

Les constructions peuvent être implantées :

- en recul minimum de 5m à compter de l'alignement

Les débords de toiture sont autorisés dans les marges de recul dans la limite de 0.50m à compter du nu de la façade.

Les constructions devront respecter les indications du « PA4 - plan de composition urbaine ».

### **Cas particulier des piscines :**

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m. , peuvent être implantées à 2 m. de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 m.

### *b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques internes à l'opération :*

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en recul minimum de 3 m à compter de l'alignement

Les débords de toiture sont autorisés dans les marges de recul dans la limite de 0.50m à compter du nu de la façade.

Les constructions devront respecter les indications du « PA4 - plan de composition urbaine ».

### Cas particulier des piscines :

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m. , peuvent être implantées à 2 m. de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 m.

#### c. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle est de 3 m, sans condition de hauteur des bâtiments.

- Soit en limite séparative, suivant les indications du « PA4 - Plan de Composition Urbaine » avec une hauteur de :

- 4,00 m. au faitage
- ou 8,50 m. au faitage

Les possibilités d'implantation et d'obligation en limite séparative et de hauteur de construction sont précisées sur le plan « PA4 - Plan de Composition Urbaine ».

Les débords de toiture sont autorisés dans les marges de recul dans la limite de 0.50m à compter du nu de la façade.

- pour les piscines :

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m. , peuvent être implantées à 1m. de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 1 m.

- les locaux techniques (machinerie) devront obligatoirement être implantés à l'intérieur de la zone constructible définie au plan parcellaire. Ils seront, de plus, conçus, de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques), pour le voisinage.

- les petites constructions (surface inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) dont la hauteur totale au faitage n'excède pas celle maximale des clôtures à savoir 1,80 mètres, telles que abri bois, local technique, abri de jardin etc..., peuvent être réalisées en limite séparative sauf en limite de zone naturelle ou inondable du PPRI.

#### d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

- Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.
- Cette distance peut être ramenée à 2 m. lorsqu'un au moins des bâtiments a une hauteur au faitage inférieure à 4 m.

#### e. Emprise au sol

Non réglementée

#### f. Hauteur maximale des constructions

**Définition de la hauteur :** La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues.

**Hauteur totale** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres au faîtage des toitures des logements, sauf indications du « PA4 - Plan de Composition Urbaine » qui peut préciser en certaines zones que la hauteur maximale des constructions est de 4,00 mètres au faîtage.

### Article 7.3. Aspect architectural

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### a. Façades

Toutes façades, y compris les pignons situés en limite séparative, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits sauf dans le cas de murs en limite séparative.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

#### Les matériaux de façade :

Les Enduits de finition talochés fin et lisse, dont la teinte sera choisie parmi celles proposées par le nuancier, sont la finition préférentielle.

Les autres matériaux autorisés sont :

- Bardage bois : teinte naturelle ou lazurée
- Pierre locale

Le béton brut ainsi que les imitations de parements sont interdits.

Les façades persiennées sont autorisées.

#### A propos des bardages bois :

Si la construction présente un parement « bois », les parements en bois seront rabotés et lasures en teinte bois ou incolore.

Les bardages ajourés sont autorisés.

#### Polychromie :

La teinte des façades devra être conforme au nuancier ci-dessous (nuancier « parexlanko » ou similaire)

#### Teintes claires



blanc (G00)



blanc cassé (G20)



sable clair (T20)

#### Teintes colorées



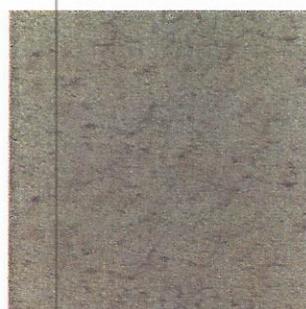
beige (T80)



terre d'argile (T30)

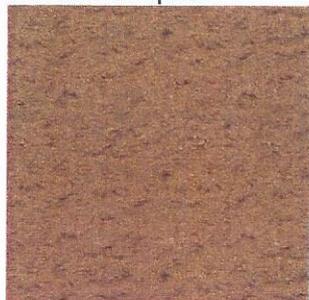


ocre clair (O70)

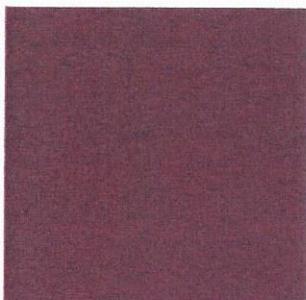


terre beige (T70)

#### Teintes d'aplat



terre d'orange (O80)



brique rouge (R90)

Les enduits seront obligatoirement en finition taloché fin et lisse, y compris sur les murs de clôture.

Les teintes devront figurer expressément sur le permis de construire.

#### Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, agglomérés de ciment, etc...

#### *b. Toitures*

Les toitures seront en tuiles, pente de 35 %.

les toitures terrasses sont admises partiellement en tant qu'élément de raccordement entre toits ; les terrasses plantées seront privilégiées.

Les tuiles seront réalisées selon le type suivant :



## Flammé Languedoc

Les toitures présenteront un débord maximum de 50 cm.

Si une gouttière est prévue, les égouts de toiture présenteront une section carrée, d'une teinte similaire aux éventuelles sous faces des débords de toiture.

### c. Menuiseries

a-nuances :

L'ensemble des menuiseries, hors volets, est blanc ou gris « RAL 7016 ».

b-menuiseries :

Les volets d'occultation des baies pourront être battants, ou roulants sous réserve que le coffre de volet roulant soit situé à l'intérieur de la pièce et ne fasse jamais saillie sur l'extérieur.

Le traitement des volets d'occultation sera cohérent sur l'ensemble de la construction. Toutefois, il sera possible de mettre en œuvre des volets battants à l'étage et des volets roulants à rez de chaussée, sous réserve que ces derniers soient situés en fond de loggia ou terrasse couverte ou qu'une pergola soit en premier plan.

Les volets peuvent présenter les nuances : couleur bois ou blanc, gris « RAL 7016 »



nuance « RAL 7016 » / nuance « bois »



Différentes expressions de persiennes



un exemple - vue d'intérieur - de brises soleil orientables

d. Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les canalisations, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne doivent pas être apparentes en façade.

Les compteurs sont placés, de préférence, à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grille) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Les filtrations des piscines devront être judicieusement positionnées et insonorisées de façon à n'occasionner que le minimum de gêne aux voisins.

Panneaux solaires :

- La mise en place de capteurs Photovoltaïques est interdite sur les toitures
- Les capteurs peuvent être admis en sol sur la parcelle ou sur une protection solaire au niveau rez-de-jardin.

- Ils devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble du projet et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.

e. Clôtures

a - Les clôtures sur espace public seront constituées ainsi :

- en limite de l'espace public de l'esplanade (lots 16 et 17 PA Ouest )
  - un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance blanc cassé (G20)
- le long de la RD 114 E3 déclassée
  - soit par un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance blanc cassé (G20)
  - soit par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte vert de 1.80m de hauteur. Cette clôture devra être doublées de haies vives constituées d'essences méditerranéennes.
- hors linéaires réservés pour les entrées de lots ou identifiés dans les alinéas précédents,
  - soit un mur d'une hauteur de 1,80 mètre, enduit sur les deux faces, nuance blanc cassé (G20)
  - soit un mur d'une hauteur de 1,00 mètre, enduit sur les deux faces, nuance blanc cassé (G20) surmonté par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte vert de 0.80m de hauteur. Cette clôture devra être doublées de haies vives constituées d'essences méditerranéennes.

b - Les entrées des lots seront constituées de la façon suivante :

- De murs enduits sur les deux faces, nuance blanc cassé (G20) ou équivalent d'une hauteur de 1.80m
- Les boîtes à lettres seront incluses dans le mur de clôture
- La position des entrées voitures déterminée sur le PA4-A, le plan de composition d'ensemble, doit être respectée, ainsi que la position des niches à compteurs ;
- La position du portillon d'accès piéton à la parcelle peut être modifiée et adaptée suivant le projet,
- Les jardinières seront aménagées par l'aménageur.

Les entrées des lots 1, 15 et 17 feront l'objet d'adaptations selon le projet de construction envisagé.

c - Les clôtures entre parcelles peuvent être constituées dans les zones constructibles :

- soit par un mur d'une hauteur maximale 1,80 mètres enduit sur les deux faces
- soit par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte verte de 1.80m de hauteur maximale. Cette clôture devra être doublées de haies vives constituées d'essences méditerranéennes.

Dans les zones RN et RP du PPRI les clôtures entre parcelles et en bordure de zones naturelles doivent permettre une transparence maximale à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm). Elles présenteront 1.80m de hauteur maximale.

Les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Article 7.4. Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher susceptible d'être édiflée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

#### Article 7.5. Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une ou deux places de stationnement par logement, sur la parcelle et si possible ouverte sur l'espace public.

Les espaces d'entrée des lots seront réalisés conformément au croquis annexé au présent règlement.

#### Article 7.6. Espaces libres et Plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements extérieurs doivent être plantées, les plantations existantes significatives doivent être maintenues lorsqu'elles ne sont pas dans l'emprise des constructions et ouvrages.

#### Article 7.7. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera collectivement sur l'esplanade d'entrée de l'opération.

#### Article 7.8. Servitude :

Une servitude de passage de réseau pluvial est imposée au lot 1.  
Cette servitude de passage doit être laissée libre de toute construction.

Fait à Montpellier, le 22 juillet 2015

## ARTICLE 8.

TABLEAU DES SURFACES

N° lot	Surface Zone IINA1a	Surface Zone RP	Surface totale (m2)	Surface de Plancher (m2 SDP)
1	1540		1540	1 470
2	180		180	120
3	180		180	120
4	180		180	120
5	180		180	120
6	180		180	120
7	225		225	120
8	313	87	400	140
9	295	105	400	140
10	256	164	420	140
11	263	187	450	140
12	296	204	500	170
13	334	311	645	170
14	310	540	850	170
15	209	76	285	130
16	350	535	885	170
17	330		330	397
18	160		160	120
19	180		180	120
20	195		195	120
21	175		175	120
22	205		205	120
23	205		205	120
24	205		205	120
25	260		260	130
26	220		220	120
27	205		205	120
28	240		240	120
29	240		240	120
30	240		240	120
31	220		220	120
32	250		250	130
33	195		195	120
34	200		200	120
35	240		240	130
36	250		250	130
37	250		250	130
<b>Total</b>	<b>9 956</b>	<b>2 209</b>	<b>12 165</b>	<b>6 407</b>

Total périmètre :  
Dont zone IINA1a  
Zone ND

16 572 m<sup>2</sup>  
14238m<sup>2</sup>  
2322m<sup>2</sup>

Superficie Espaces communs :

Voirie (chaussée + parkings visiteurs + trottoir): 2277m<sup>2</sup>

Espaces verts :

bassin : 1 915 m<sup>2</sup> + arbres : 215 m<sup>2</sup> = 2130m<sup>2</sup>

Application du COS :

14 238m<sup>2</sup>X 0.45= 6407m<sup>2</sup>

## ARTICLE 9. CROQUIS DES ESPACES D'ENTREE DE PARCELLE

Les toitures des garages peuvent présenter des toitures en tuiles ou terrasses, se référer au CPAP

