

DEPARTEMENT DE HERAULT  
COMMUNE DE SAINT FELIX DE LODEZ

Lieudit « CAMPARISATS »  
Section C – n°1

Lotissement :

**"LE CLOS DES 2 TERRES"**

<b>PA10</b>	<b>REGLEMENT</b>
-------------	------------------

N° DOSSIER	Date	Observations	Chargé D'affaire	Tech.
070/2018	22/08/2018	Dossier PA initial	JYF	SH
	24/11/2022	Modification PA10 et PA4 – Indice B	JYF	JYF

<p><u>Maître d'Ouvrage :</u></p>  <p><b>Cave Coopérative de ST FELIX DE LODEZ</b> 21 bis, Avenue Marcellin Albert 34725 SAINT FELIX DE LODEZ Tél : 04 67 96 60 61 Web : <a href="mailto:direction-stfelix@laposte.net">direction-stfelix@laposte.net</a></p>	<p><u>Architecte :</u></p>  <p><b>M. Didier COSTE</b> Architecte de la SARL AR.T.UR 10, Rue des Capucins 34500 BEZIERS Tél : 04 30 17 88 51 Mail : <a href="mailto:didiercoste@sfr.fr">didiercoste@sfr.fr</a></p>	<p><u>Géomètre-Expert &amp; Bureau d'Etude VRD :</u></p>  <p><b>GEOMETRIS</b> <b>Géomètres-Experts Foncier Bureau d'Etudes – Ingénierie</b> ZAE les Tanes Basses – B.P. 80 2, Rue de la Syrah 34800 CLERMONT L'HERAULT Tél : 04 67 96 05 52 Mail : <a href="mailto:contact@geometris.fr">contact@geometris.fr</a></p>
---	--	--

**Commune de SAINT FELIX DE LODEZ**  
**Lotissement « LE CLOS DES 2 TERRES »**  
**REGLEMENT**

M. Didier COSTE  
Architecte de la SARL AR.T.UR  
10, Rue des capucins - 34500 Béziers,  
Tél 04.30.17.88.51,  
[didiercoste@sfr.fr](mailto:didiercoste@sfr.fr)



Intervient sur ce projet en tant qu'architecte coordinateur.  
Son visa sera nécessaire à tout dépôt de permis de construire.

**Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au présent document.  
Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative,  
du dossier de demande d'autorisation de construire.**

**Procédure à suivre :**

La procédure conduisant à l'avis se déroule en deux phases :

**1 – Présentation de l'Esquisse**

- Envoi par E-mail à l'architecte coordonnateur d'une esquisse du projet.

Documents à envoyer à minima :

- Plan de Masse côté, établi sur les bases du plan fourni par le géomètre comportant la construction et ses annexes, indications des côtes altimétriques du terrain naturel ;
  - Les façades ;
  - Une coupe avec indication des hauteurs de la construction et la côté NGF de référence ;
  - la note descriptive du projet avec indication de la nature des revêtements des façades, des menuiseries, des matériaux dans leur ensemble et leurs teintes ;
  - Insertion paysagère du projet dans son environnement.
- Avis provisoire de l'architecte coordonnateur

**2 - Dossier de demande de permis de construire**

- Envoi pour avis à l'architecte coordonnateur du projet complet de Demande de Permis de Construire.

Les dossiers seront remis en deux exemplaires (1 dossier signé, 1 dossier conservé par l'architecte coordonnateur), soit directement à l'agence de l'architecte coordonnateur (prendre rendez-vous) soit par courrier avec une enveloppe timbrée pour le retour.

Documents à envoyer (Chaque pièce est indispensable):

- Pièces graphiques (PC MI 1 à PC MI 8)
- Demande complémentaire éventuelle
- Avis définitif de l'architecte coordonnateur (attestation de conformité)

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, détermine dans le respect du droit des tiers et du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) applicable à la commune à défaut d'être dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) rendu public ou approuvé, lesdites règles et servitudes d'intérêt général qui seront opposables à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain privatif compris dans l'assiette foncière du lotissement dès qu'elles auront été approuvées par l'autorité administrative.

En cas d'établissement d'un P.L.U., le présent règlement pourra être incorporé à ce plan et mis en concordance avec lui, par application de la procédure prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme.

D'autre part, afin de garantir la bonne réalisation des ouvrages, une caution pour conformité des clôtures et parkings privatifs sera mise en place à la signature des actes chez le notaire, selon les dispositions du Cahier des Charges du Lotissement.

La restitution de la somme cautionnée pourra se faire une fois la conformité constatée par la Commune.

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les lots sont destinés à recevoir une construction à usage exclusif d'habitation. Tous autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits. En particulier, il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage commercial ou industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Cependant seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition la surface de planchers réservée aux activités relevant desdites professions soit inférieure à la moitié de la surface totale de planchers de la construction.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire de lot devra strictement respecter les conditions de desserte telles qu'elles sont définies au plan de composition (pièce PA4) depuis le Chemin de Sainte Brigitte (VC n°7).

Aucun accès ne sera autorisé sur l'Avenue Marcellin Albert (R.D. n°619) sauf l'accès pour l'entretien du bassin de rétention.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux (pièce PA8a).

Les comptages d'eau potable, électricité et éventuellement gaz devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

#### Eaux pluviales :

L'ensemble des lots devront obligatoirement rejeter leur eaux de pluies vers le dispositif approprié mise en place par l'aménageur (PA8c)

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de composition (pièce PA4) sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectué par le géomètre-expert de l'opération.

### Subdivision d'un lot.

Toute subdivision de lot est interdite sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin pour rectification de limite.

### Réunion de lots individuels.

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible sera alors la somme de la surface plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales. Les zones initialement en RdC qui sont regroupées deviendront constructibles en R+1.

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions (sauf les piscines) **devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4).**

Un abri pour voitures (car-port) de 6m de long maximum pourra s'inscrire dans les zones définies au plan de composition (pièce PA4).

### **Piscines :**

Les piscines et leurs locaux techniques devront respecter un recul minimal de 2,00m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

L'implantation des constructions (sauf les piscines) **devra s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce PA4).**

Un abri pour voitures (car-port) de 6m de long maximum pourra s'inscrire dans les zones définies au plan de composition (pièce PA4).

### Rappel :

Dans le cas où l'implantation des constructions est possible en limite séparative, celle-ci sera obligatoirement en RDC sur une longueur de 10,00m maximum et largeur de 3,00m minimum (hauteur : cf. article 10 ci-dessous).

### **Piscines :**

Les piscines devront respecter un recul minimal de 2,00m par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

SANS OBJET

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque parcelle par la construction et ses annexes (garage, abris de jardin, terrasse dépassant plus de 60cm du sol, balcon, rampe d'accès, etc...), y compris piscine, débords de toiture et garage ou abris non clos, ne devra pas excéder 40% de la surface du lot.

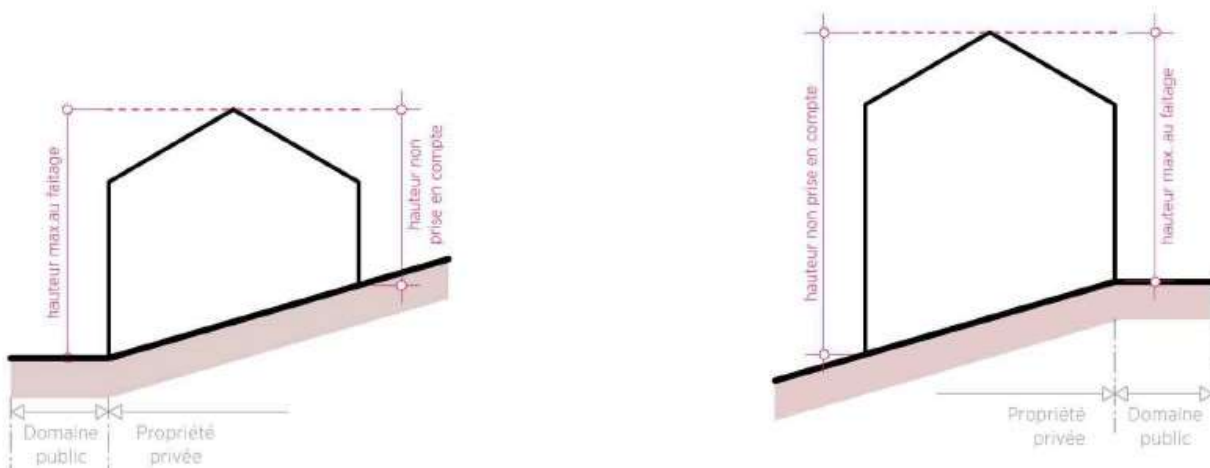
De plus, chaque acquéreur devra respecter la surface imperméabilisée maximale définie pour sa parcelle conformément au tableau des surfaces de l'article 15.

**Afin de réduire ces surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur parcelle en privilégiant des matériaux perméables ou poreux (par exemple : terrasse en bois, cheminements en cailloux ou alvéolaires type nid d'abeille, etc...).**

Les acquéreurs pourront augmenter la surface imperméabilisée maximale de leur parcelle si un dispositif individuel de rétention (sur la base de 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé) est réalisé sur son lot. Une note hydraulique, jointe au dossier de permis de construire, devra démontrer le fonctionnement du dispositif choisi avec le volume suffisant.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : 8,00 mètres (R+1).

Dans le cas d'une implantation des constructions en mitoyenneté (sur une limite séparative), la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser de 4,00m (en RDC uniquement sur une bande de 3,00m minimum et 10,00m de longueur maximum).

Les constructions seront obligatoirement implantées sur un vide sanitaire de hauteur entre 60 et 80cm : espace entre le niveau du terrain naturel (altimétrie moyenne de la parcelle) et la sous face du plancher.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'obtention du permis d'aménager ne confère pas le droit de construire.

Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures et leurs enduits.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, toutes les constructions (habitations, annexes...) doivent respecter les prescriptions suivantes :

## **Article 11.1 - Aspect des constructions**

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, les façades des lots en bordure du Chemin de Sainte Brigitte (VC n°7) seront alignées suivant le plan de composition (pièce PA4).

Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres sont interdits en saillie sur les façades. Leur implantation est interdite en limite séparative (distance minimum de 4m).

Ils seront ainsi que les paraboles TV de préférence disposés dans les combles ou dissimulés derrière des pare-vues.

## **Article 11.2 – Matériaux apparents et couleurs**

**Seules les finitions gratté fin ou talochées fin sont autorisées.** Les finitions autres sont interdites (projeté à la truelle, rustique, rustique écrasé, tyrolien écrasé...)

Sont interdits 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, les agglomérés, etc.

Au niveau du bâti: Les couleurs blanche et vives sont interdites. La multiplication de différentes teintes d'enduits est interdite.

Seules les teintes validées en vert ci-dessous sont autorisées (nuancier PAREXLANKO ou similaire).



G10 Blanc Lumière  
G20 Blanc Cassé  
J20 Jaune Pâle  
J39 Sable Athènes  
J40 Sable Jaune  
O20 Nacre Orange  
O50 Beige Rose

T20 Sable clair  
T30 Terre d'Argile  
T50 Terre de Sable  
T60 Terre Feutrée  
T80 Beige  
T90 Terre Rosée

R10 Rose Nacré  
R20 Sable Rose  
R30 Beige Orange  
R40 Pétale Rose  
R60 Rose soutenu

### Au niveau des clôtures:

Les murs le long de l'Avenue Marcellin Albert (RD n°619) auront une teinte unique : T50 (Terre de Sable).

Les murets le long du Chemin de Sainte Brigitte (VC n°7) seront soit de couleur T50 (Terre de Sable), soit de couleur identique à la façade de la maison.

T50 TERRE DE SABLE

### **Article 11.3 - Le traitement des toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural seulement et dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment.

Elles devront être justifiées comme par exemple pour des jonctions entre corps de bâtiments, la réalisation de volumes indépendants, de terrasses plantées ou accessibles et les garages.

Les toitures en pente seront en tuiles de teinte vieillie avec une pente comprise entre 30 et 35%. Le sens du faitage principal sera conforme au plan de composition (pièce PA4).

En limite séparative, la toiture est soit à deux pentes avec le sens du faitage perpendiculaire à la limite, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est autorisée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de la parcelle.

Les toitures devront avoir un débord (corniche ou génoise) de 30cm minimum en bas de pente. En aucun cas elles ne pourront s'arrêter au nu du mur de la construction.

Les sous-faces seront uniquement en PVC. La couleur blanche est interdite.

Pour tout projet comportant des toitures à 3 ou 4 pans, le projet devra être préalablement validé par l'Architecte Coordinateur. Les girouettes et lanternes doivent être une exception et les autres éléments décoratifs sont interdits.

### **Article 11.4 - Clôtures :**

Les plans et élévations des clôtures devront faire partie intégrante du Permis de Construire.

#### **a/ Clôtures en bordure de l'Avenue Marcellin Albert (RD n°619) :**

Elles seront réalisées par l'acquéreur :

- Avec un mur de 2,00m (hauteur moyenne), qui doit rester hydrauliquement perméable (avec des barbacanes tous les 2,00m environ) ;
- En respectant des redans de 20cm
- Avec un enduit T50 (Terre de Sable) sur la face extérieure et sur l'arase.

Les couvre-murs sur l'arase ou autres détails architecturaux sont proscrits.

#### **b/ Clôtures en bordure du Chemin de Sainte Brigitte (VC n°7) et en retour des parkings privés :**

En bordure du Chemin de Ste Brigitte, elles seront réalisées par l'acquéreur, auront une hauteur de 1,60 à 2,00m et seront constituées :

- par un mur bahut avec enduit de 0,40 à 0,60m de hauteur, qui doit rester hydrauliquement perméable (avec des barbacanes tous les 2,00m environ) ;
- surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur verte (RAL 6005) d'une hauteur de 1,20 à 1,50m ;
- et doublé par une haie mixte d'essences méditerranéennes. Ou par des plantes grimpantes (chèvrefeuilles, jasmins,...)

En pourtour de coffrets et des boîtes aux lettres, et en retour des parkings privés, le mur bahut pourra avoir une hauteur supérieure, l'ensemble mur+clôture ne devant pas dépasser 2,00m.

Les propriétaires des lots ne pourront pas modifier ou rehausser la structure du mur ou de la clôture au droit de leur lot et devront veiller à entretenir la haie afin de conserver l'aspect végétalisé de l'ensemble.

En cas de réalisation de portillon pour les lots n°1, 3, 5 & 7, celui-ci pourra être positionné soit sur le mur de retour de l'espace du parking privé, soit sur le mur donnant chemin de Ste Brigitte, soit sur les deux, de hauteur 1,60 à 1,90m et obligatoirement en métal ou en PVC. La couleur blanche est interdite.

Les couronnements, chapiteau ou autres détails architecturaux sur les piliers sont proscrits.

### **c/ Clôtures en limites séparatives (sauf retour sur parkings) :**

Elles seront réalisées par l'acquéreur, auront une hauteur de 1,60 à 2,10m et seront constituées :

- Soit :
  - par un mur bahut avec enduit de 0,40 à 0,60m de hauteur selon le terrain naturel, qui doit rester hydrauliquement perméable (avec des barbacanes tous les 2,00m environ) ;
  - surmonté d'un grillage en panneaux rigides de couleur verte (RAL 6005) d'une hauteur de 1,20 à 1,50m ;
  - et doublé par une haie végétale.
- Soit par une clôture rigide de couleur verte (RAL 6005), hauteur 1,60 à 2,10m, doublée d'une haie végétale.

### **Article 11.5 - Traitement des Façades :**

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

#### Expression architecturale

L'utilisation de l'espace individuel sera toujours analysé en fonction des espaces individuels riverains et de l'espace collectif.

Son organisation devra respecter l'esprit et le caractère du lotissement.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

#### Garde-corps :

Les éléments de garde-corps seront obligatoirement en métal, soit à barreaudage vertical, soit avec fil inox horizontaux. Les éléments en bois, ciment moulé de type balustre et sculptés sont interdits.

### **Article 11.6 – Ouvertures et menuiseries :**

Il est rappelé que les percements et ouvertures sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, un jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Les façades « aveugles » sont proscrites, sauf pour les façades sur limite séparative entre lots.

Les menuiseries pourront être en bois, en aluminium ou en PVC. Leur couleur devra être en concordance avec la couleur de l'enduit des façades.

Les volets autorisés sont :

- Les volets roulants en PVC ou aluminium.  
Les coffres ne pourront pas être posés en apparent ;
- Les volets à lames empilables et orientables ;
- Les volets ouvrants à la française.

Les volets avec Z sont interdits.





Les portes de garages seront obligatoirement en métal, finition « à cassettes » ou enroulable avec caisson intégré de taille et forme identiques. La couleur blanche est interdite.

Les jours ou occulus sont interdits.



### **Article 11.7 - Cheminées**

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis, comme élément de la composition architecturale et traités en tant que tel.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet (à l'intérieur des lots). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30m<sup>2</sup> environ, y compris l'accès.

Il est exigé au moins **deux places de stationnement par logement**.

Chaque acquéreur devra aménager un emplacement de stationnement ouvert sur la voie et situé perpendiculairement à celle-ci. Les dimensions de cet emplacement ouvert sur la voie seront de **2 x 3,00m de largeur minimum et 5,00m de profondeur**. L'organisation de ses places de stationnement est : soit en enfilade, soit l'une derrière l'autre.

Cet espace sera aménagé par l'acquéreur du lot avec un revêtement en béton balayé et devra être réalisé en même temps que la construction du bâtiment.

La position de cet emplacement devra se conformer aux indications du plan de composition (pièce PA4). Le stationnement des véhicules est interdit sur les trottoirs ou toute partie de chaussée non prévue à cet effet.

### **Abri voitures (Car-port)**

Ces éléments auront une longueur de 6m maximum et devront être positionnés selon les zones définies au PA4.

Ils seront obligatoirement en aluminium de la même couleur que les menuiseries de la maison.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES & PLANTATIONS**

L'espace libre privatif non bâti sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Les propriétaires devront planter à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace non bâti. Les plantations devront être réalisées au plus tard lors de la première saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Les haies pourront être composées de plusieurs essences locales en se référant par exemple à la brochure « Quels végétaux pour l'Hérault » du CAUE (guide végétal disponible sur <http://herault.caue-lr.org/>).

## **ARTICLE 14 – OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toutes construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme : majoration d'emprise au sol et / ou de hauteur de 20% maximum.

## **ARTICLE 15 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque lot du lotissement, il est attribué une surface de plancher et une surface imperméabilisée maximales :

<b>Lot</b>	<b>Surface du lot* (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface imperméabilisée maximale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	470	180	200
<b>2</b>	415	150	200
<b>3</b>	400	180	200
<b>4</b>	500	180	230
<b>5</b>	400	180	200
<b>6</b>	500	180	230
<b>7</b>	400	180	200
<b>8</b>	550	200	240
<b>Total lots</b>	<b>3 635</b>	<b>1 430</b>	<b>1 700</b>
<b>Espaces verts</b>	650	-	-
<b>Cession DP (Alignement)</b>	280	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 565</b>	<b>1 430</b>	<b>1 700</b>

*\*Nota : Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert.*