# DEPARTEMENT DE L'HERAULT COMMUNE DE SAINT FELIX DE LODEZ

Chemin des Oliviers Section A – n°139



**PA10** 

# REGLEMENT PA 034254 2 0 C 0 0,0 2 M 0 A

N° DOSSIER 180/2020	Date	Observations	Chargé D'affaire	Tech.
	03/11/2020	Dossier PA initial	JYF	LC
	03/11/2020	Dossier PA – Modificatif n°1	JYF	LC
200				

# Maître d'Ouvrage:



#### Terres du Soleil

Aménageur Résidence de L'Ortet 38, rue Georges BRASSENS 34430 SAINT JEAN DE VEDAS Tél: 04 67 20 04 04

Web: www.terresdusoleil.com

# Architecte:



# SAS MAXIME ROUAUD ARCHITECTE

Les bureaux du Polygone 7° étage 265, Avenue des Etats du Languedoc 34000 MONTPELLIER Tél: 04 64 54 51 20

Mail : contact@ma-arch.fr

#### <u>Géomètre-Expert &</u> <u>Bureau d'Etude VRD :</u>



#### GEOMETRIS Géomètres-Experts Foncier Bureau d'Etudes – Ingénierie

ZAE les Tanes Basses – B.P. 80 2, Rue de la Syrah 34800 CLERMONT L'HERAULT Tél : 04 67 96 05 52

Mail: contact@geometris.fr

# Commune de SAINT FELIX DE LODEZ

# Lotissement « LE CLOS SAINT MARCEL »

# REGLEMENT

# SAS MAXIME ROUAUD ARCHITECTE

Les bureaux du Polygone 7° étage 265, Avenue des Etats du Languedoc 34000 MONTPELLIER Tél : 04 64 54 51 20

Mail: contact@ma-arch.fr



PA 034254 20 C n 0.0 2 MO1

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)
- Plans et élévations des clôtures
- 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.

PA 034254 20 C 0 0 0 2 MOA

# <u>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</u>

Les lots sont destinés à recevoir une construction à usage exclusif d'habitation, à raison d'un logement par lot. 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).

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

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

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

#### Eaux pluviales:

Chaque acquéreur de Lot a l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de sa parcelle (à l'exception de celles du parking privatif ouvert sur la voie qui ruisselleront vers la rue).

Les eaux de chaque parcelle seront stockées dans un système de rétention, dimensionné selon la surface imperméabilisée du Lot, qui sera raccordé au réseau mis en place par le Lotisseur, à savoir :

- Pour les Lots 3 et 4 : au regard de branchement pluvial avec débit de fuite en Ø100 se rejetant au fossé existant au coin Sud/Est du Lot ;
- Pour les Lots 1, 2 et 5 : au regard de branchement pluvial mis en place par le lotisseur au droit du lot avec un futur débit de fuite en Ø100.

Ces éléments devront apparaître très clairement dans le dossier de permis de construire (tableau de superficies selon nature des revêtements et avec la règle des 120 litres/m² pour le calcul de la rétention globale) et seront contrôlés par le service instructeur de la Mairie lors de la vérification de la conformité de la construction.

Exemple:

Stationnement ouvert sur voie (2 places): 25 m² (non pris en compte)

Emprise au sol Bâti :

90m<sup>2</sup>

Emprise des terrasses non perméables :

60 m<sup>2</sup>

Emprise totale imperméabilisée :

150 m<sup>2</sup>

Soit 150 m² x 0.12 = un volume de rétention de 18 m3 d'eau

Avec un système de rétention avec géotextile et concassés en 60/80 (indice de vide : 40% environ) : Volume de 45 m3 à mettre en œuvre sur la parcelle.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées ou pour les parties non raccordables, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables : terrasse en bois, cheminements en cailloux ou en alvéolaires type nid d'abeille, etc.

# ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

PA 034254 20 C 0 0 0 2 M 0 1

## 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.

# <u> ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</u> **PUBLIQUES**

L'implantation des constructions (sauf les piscines) devra s'inscrire dans les zones constructibles 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).

#### Rappel:

Dans le cas où l'implantation des constructions est possible en limite séparative, celle-ci sera obligatoirement en RDC sur une longueur de 8,00m maximum avec une hauteur maxi de 4,00m). **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.

# <u>ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>

SANS OBJET

PA 034254 20 C 0 0 0 2 M 0 1

# **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.

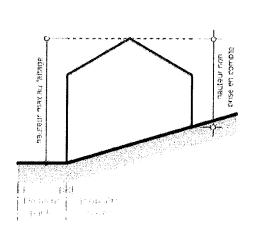
Afin de réduire ces surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur parcelle en privilégiant des matériaux perméables ou poreux (par exemple : terrasse en bois, cheminements en cailloux ou alvéolaires type nid d'abeille, etc...).

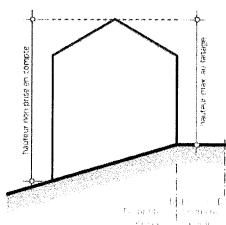
Les acquéreurs pourront augmenter la surface imperméabilisée maximale de leur parcelle si un dispositif individuel de rétention (sur la base de 120 litres par m² imperméabilisé) est réalisé sur son lot. Une note hydraulique, jointe au dossier de permis de construire, devra démontrer le fonctionnement du dispositif choisi avec le volume suffisant.

Les lots 3 et 4 ne pourront pas avoir une Surface de Plancher à l'étage supérieure à 50% de celle du Rez de chaussée.

#### **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 4,00m (en RDC uniquement sur une bande de 3,00m minimum et 8,00m de longueur maximum) comme indiqué au PA4.

Les constructions seront obligatoirement implantées sur un vide sanitaire.

# **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

PA 03425420 C 0 0 0 2 M 0 1

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple.

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.

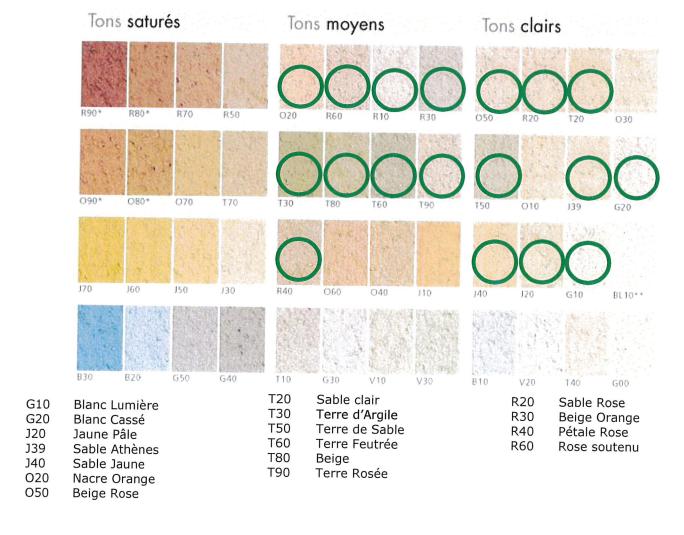
# Article 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

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.

<u>Au niveau du bâti :</u> 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).



<u>Au niveau des clôtures :</u> Les murets (hauteur maximale : 1,20m environ) le long du Chemin des Oliviers auront une teinte unique, ton pierre.

## Article 11.3 - Le traitement des toitures :

Les toitures en pente seront en tuiles de teinte unie avec une pente comprise entre 30 et 35%.

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 finition PVC ou ALU.

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 sont interdites tout comme les autres éléments décoratifs.

Le plan de composition fait également apparaître pour les Lots 2, 3, 4 et 5 des zones constructibles ou seules les toitures en terrasses inaccessibles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural seulement et préalablement validé par l'Architecte Coordinateur, dans le cadre d'une architecture contemporaine.

# <u> Article 11.4 - Clôtures :</u>

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

# <u>a/ Clôtures en bordure du Chemin des Oliviers, de la voirie interne et en retour des parkings privatifs :</u>

Elles seront réalisées par l'acquéreur, auront une hauteur de 1,80m et seront constituées :

- par un mur bahut avec enduit de 1,20m de hauteur, qui doit rester hydrauliquement perméable (avec de barbacanes tous les 2,00m environ);
- surmonté d'un grillage en panneaux rigides d'une hauteur de 0,60m et de couleur gris RAL 7016 ;
- et doublé par une haie mixte d'essences méditerranéennes.

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.

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

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

Elles seront réalisées par l'acquéreur, auront une hauteur de 1,80m et seront constituées :

- Soit:
  - o par un mur bahut avec enduit de 1,20m de hauteur, qui doit rester hydrauliquement perméable (avec de barbacanes tous les 2,00m environ);
  - $\circ~$  surmonté d'un grillage en panneaux rigides d'une hauteur de 0,60m et de couleur gris RAL 7016 ;
  - o et doublé par une haie mixte d'essences méditerranéennes.
- Soit par une clôture rigide de hauteur 1,80m, doublée d'une haie végétale.

# Pour les Lots 3 et 4 :

- La transparence hydraulique devra attentivement être respectée pour la clôture en limite Est.
- Pour les parkings privatifs ouverts sur la voie se jouxtant, il est formellement interdit d'édifier une clôture sur la limite séparative.

#### 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 integré de taille et forme identiques.

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).

Il est exigé au moins deux places de stationnement par lot.

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 sera à minima 3,00m de largeur et 5,00m de profondeur. Un second emplacement ouvert sur la voie sera obligatoire pour les lots 1, 2 et 5, l'ensemble ayant 5,00m de largeur minimum, conformément au PA4.

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 la voie interne.

# **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 100m² 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 <a href="http://herault.caue-lr.org/">http://herault.caue-lr.org/</a>).

# <u>ARTICLE 14 – OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>

Toutes construction doit respecter à minima la norme en vigueur au moment de la construction.

# **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 :

Lot	Surface du lot* (m²)	Surface de plancher maximale (m²)	Surface imperméabilisée maximale (m²)
1.	415	150	160
2	430	150	160
3	900	250	250
4	827	250	250
5	595	180	180
Total lots	3 16 <i>7</i>	980	1 000
Voirie	182	·	pint
Cession au domaine public	55	-	-
TOTAL	3 404	980	1 000

<sup>\*</sup>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.